Das intertemporale Grundbuchrecht

des Kantons Graubünden

(Uebergangsrecht)

DISSERTATION

zur Erlangung der Doktorwürde
an der iur. Fakultät der Universität Bern

überreicht von

WALTER BOSSI
von Surava und Alvaschein

Chur Buchdruckerei A.-G. Bündner Tagblatt 1941

Die Fakultät hat diese Arbeit am 13. Febr. 1941 auf Antrag von Prof. Dr. Peter Tuor als Dissertation angenommen, ohne damit zu den darin ausgesprochenen Auffassungen Stellung nehmen zu wollen.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhalt:

I. Historisches:

1. Die lex Romana Curiensis 1
2. Die Periode der Partikularrechte 3
3. Die Periode der Statutarrechte 10

II. Grundbuchähnliche Einrichtungen des kantonalen Privatrechts:

1. Gesetzliche Bestimmungen 15
2. Formelles Registerrecht 16
3. Materielles Registerrecht 24

III. Die grundlegenden Normen des Uebergangsrechts:

1. Die intertemporale Stellung des kantonalen Registersystems 28
2. Die öffentliche Beurkundung 32
3. Die Voraussetzungen der Eintragung 33
4. Die Eintragungen 40

IV. Die Durchführung der Uebergangsbestimmungen:

1. Die Eintragung des Eigentums 44
2. Die Eintragung von Pfandrechten 49
3. Die Eintragung anderer Rechte 59
4. Die Löschungen 61
5. Vormerkungen und Anmerkungen 63
6. Teilung, Vereinigung und Neubeschreibung von Grundstücken 66
7. Anzeigen, Berichtigungen, Verschiedenes 67

V. Die Einführung des eidg. Grundbuches:

1. Allgemeines 69
2. Organisatorische Bestimmungen 71
3. Das Bereinigungsverfahren 73
4. Das Vermessungsverfahren 83

Literatur:

Béguelin, 25 Jahre schweiz. Grundbuchvermessung, herausgegeben vom eidg. Justiz- und Polizeidepartement (ohne Jahreszahl)

Baltensperger, Les fondements du régime féodal dans la lex Romana Curiensis

Bommer, Rechtsgeschichte der Urkunde, Leipzig 1913

Egger, Das Personenrecht des ZGB, Kommentar, Bern 1930

Convers-Sallaz, Le registre foncier suisse, Lausanne 1938

Gutachten, v. Dr. Jenny u. Dr. Cahannes, erstattet dem Kleinen Rat des Kantons Graubünden, Chur 1934

Häusler, Institutionen des deutschen Privatrechts, Leipzig 1886

Homberger, Das Sachenrecht, 3. Teil (Kommentar), Zürich 1938

Huber, Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht, Bern 1894

Huber, System und Geschichte des schweizerischen Privatrechts, 1886—93

Hübner, Grundzüge des deutschen Privatrechts, Leipzig 1922

Jecklin, Das Siegel des Kanzleramtes in Chur, Chur 1905

Leemann, Sachenrecht, II. Abt. (Kommentar), Bern 1925

Mutzner, Geschichte des Grundpfandrechts in Graubünden, Chur 1909

Mutzner, Schlusstitel ZGB, 1. Abschn. (Kommentar), Bern 1916

Oser, Das schweiz. Obligationenrecht (Kommentar), Zürich 1929

Ostertag, Sachenrecht, 3. Abteilung (Kommentar), Bern 1912

Risi, Das kantonale und eidg. Grundbuch in Nidwalden, Diss., Bern 1932

Schmid, Die Einführung des Grundbuches in Graubünden (Broschüre ohne Jahreszahl)

Schröder, Deutsche Rechtsgeschichte, Leipzig 1902

v. Tuhr, Allgemeiner Teil des schweiz. Obligationenrechts, Tübingen 1922

Tuor, Das schweiz. Zivilgesetzbuch, 2. Aufl., Zürich 1932

Wieland, Das Sachenrecht (Kommentar), Zürich 1909

Gesetze und Materialien:

1. Eidg. Erlasse:

Verordnung über das Grundbuch v. 22. Febr. 1910

Kreisschreiben des eidg. Justiz- und Polizeidepartementes v. 21. Okt. 1911 und 28. Juni 1920

Verordnung des Bundesrates betr. Vermessungen in den Festungsgebieten v. 11. Okt. 1913

Instruktion des Bundesrates für die Triangulation IV. Ordnung und Instruktion für die Vermarkung u. Parzellarvermessung, beide vom 10. Juni 1919

Bundesratsbeschlüsse betr. den allgemeinen Plan über die Durchführung der Grundbuchvermessungen i. d. Schweiz v. 13. Nov. 1923 u. 7. Juni 1929

Weisungen des eidg. Justiz- und Polizeidepartements für die Vermarkung, Parzellarvermessung u. Nachführung des Gebietes der SBB v. 29. Aug. 1925

Anleitung des eidg. Justiz- u. Polizeidepartements für die Anwendung der Polarkoordinatenmethode mit optischer Distanzmessung vom 18. Okt. 1927

Anleitungen des Justiz- u. Polizeidepartements für die Erstellung der Uebersichtspläne bei Grundbuchvermessungen v. 14. Dez. 1927

Weisungen des eidg. Justiz- u. Polizeidepartements betr. die Originalgrundbuchpläne auf Aluminiumtafeln v. 15. Jan. 1929

Bundebeschluss betr. die Erleichterung der Vermarkung u. Vermessung in Gebirgsgegenden v. 7. Juni 1929

Kreisschreiben des Bundesrates v. 12. Sept. 1929

Verordnung betr. die Grundbuchvermessungen v. 30. Dez. 1929 und 5. Januar 1934

Bundesratsbeschluss betr. Förderung der Güterzusammenlegungen v. 5. April 1932

2. Kantonale Erlasse:

Bündnerisches Privatrecht, Chur 1862

Verordnung über die Revision der Pfandprotokolle v. 17. Juni 1887

Verordnung über Unterstützung der Katasteraufnahmen v. 30. Mai 1890

Instruktion und Verordnung über die Revision der Pfandprotokolle v. 24. Dez. 1890

Ausführungsbestimmungen zu dieser Verordnung v. 25. Mai 1895

Gesetz betr. die Einführung des ZGB v. 23. Mai 1911

Verordnung betr. die Grundbuchvermessungen v. 29. Mai 1912

Instruktion betr. die Grundbuchvermessungen v. 10. Juli 1912

Verordnung über die Gebühren für die Eintragung ins Grundbuch v. 15. Okt. 1913

Notariatsverordnung v. 13. Nov. 1913

Anleitung für die Kauf- und Pfandprotokollämter v. 9. Dez. 1913

Die Aufstellung der Liegenschafts- und Servitutenregister v. 1. Mai 1918

Kreisschreiben des Bau- und Forstdepartements Nr. 1—4 und vom Nov. 1933.

Kreisschreiben des Grundbuchinspektorats v. Dez. 1936

Kant. Ausführungsbestimmungen z. Eidgen. Grundbuchverordnung (ohne Datum)

Reglement für die amtl. Schatzungen (ohne Datum)

Regulativ über die Errichtung von Schuldbriefen u. Gülten (ohne Datum

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547622_0057

I. Historisches

1. Die lex Romana Curiensis

Dem Grundeigentum wurde im deutschen Recht anders als im römischen eine besondere rechtliche Behandlung zuteil, die der Fahrnis gegenüber seine überragende Bedeutung kennzeichnete. War doch der Grundbesitz im Mittelalter nicht nur von privatrechtlicher Tragweite: alle staatsrechtlichen Verhältnisse beruhten sozusagen auf dem Grundbesitz.[1])

Nach klassischem römischen Recht gehörte zum derivativen Eigentumserwerb die einfache Tradition der Sache mit dem Eigentumsübertragungswillen auf Grund einer justa causa, gleichgültig ob es sich um bewegliche oder unbewegliche Sachen handelte. Anders im deutschen Recht! Während für Fahrnis blosse Tradition zur Eigentumsübertragung genügte, vollzog sich diese an *Liegenschaften* unter besonderen *Solennitäten.*

Zum deutschen Rechtsgebiete kam auch Rätien, wo in fränkischer Zeit die *Lex Romana Curiensis* praktisch angewendet wurde,[2]) eine Satzung, die römische Rechtsgedanken vermischt mit Spuren deutschen Rechts darstellt und als die wichtigste Fundgrube *römischen Vulgarrechts* bezeichnet wird.[3]) Mit diesem Namen benennt man das unter dem Einfluss örtlicher Rechtsinstitute abgewandelte Recht der römischen Provinzialen.

Das römische Vulgarrecht setzte bei Uebertragungen von Liegenschaften an Stelle der formlosen traditio die *traditio cartae,* d. h. die Uebergabe der Urkunde, in der das Recht verschrieben wurde. Diese traditio cartae trat an Stelle der bei Liegenschaften nicht so einfach wie bei Fahrnis zu vollziehenden physischen Sachübergabe.[4]) Die L. R. C. knüpfte an dieses Vulgarrecht an, blieb aber bei der traditio cartae nicht stehen,

---

[1]) *Blumer* I 17, *Hübner* 220 ff.
[2]) Z. schw. R. 27 S. 57 ff.
[3]) *Brunner* D. R. G. I 263.
[4]) *Schröder* 278, *Brunner* RG d. Urk. S. 113 ff.

sondern verband sie mit der deutschrechtlichen Investitur: die Uebergabe der carta wurde verbunden mit der meist vom Grundstück herbeigeschafften *Investitursymbolen*. In der Regel war es eine Erdscholle, es werden aber auch andere Symbole in den Urkunden erwähnt, z. B. der Handschuh.[1]) Als abschliessender Akt der Investitur kam wahrscheinlich noch die Uebereichung der festuca vor, eines Stabes als Traditionssymbol.[2]) Die carta hat sich darnach mit der Investitur verbunden, womit sie selbst Investitursymbol wurde. Veräusserung und Uebergabe waren in einen Akt zusammengezogen. Mit der Uebergabe der Investitursymbole zahlte der Erwerber gleichzeitig den Kaufpreis. Als Schluss folgt die Auflassung durch Ueberreichung der festuca.

Aber die gänzliche oder doch teilweise Unsichtbarkeit der dinglichen Rechte an Grundstücken drängte nicht nur zur visuellen Ausdrucksform wenigstens bei ihrer Begründung, sondern auch noch zu einer *Offenkundigkeit*, die über die blosse Parteiöffentlichkeit hinausging. Nach der L. R. C. erfolgte zu diesem Zwecke die genannte symbolische Investitur entweder in offener Gerichtsversammlung oder vor Zeugen, unter denen sich drei Curialen befinden mussten.[3]) Die Zeugen sind zum Beweis der beurkundeten Handlung da, nicht der Beurkundung selbst; denn die firmatio erfolgt *nach* der Uebergabe der carta.

Die Bestellung einer *Liegenschaft als Pfand* wird in der L. R. C. inspignorare oder infiduciare genannt (XXIV 4). Der Name hypotheca kommt hingegen in der L. R. C. nirgends vor und es besteht kein Anhaltspunkt hiefür, im Gebiete dieses Gesetzes die Zulässigkeit einer Pfandbegründung an Liegenschaften ohne Tradition anzunehmen. *Besitzübertragung* ist vielmehr Voraussetzung eines gültigen Pfandrechts. Löst der Schuldner das Pfand auf den festgesetzten Termin nicht ein, so erlangt der Gläubiger nach dreimaliger fruchtloser Aufforderung das Verwertungsrecht.

---

[1]) *Mutzner* 4, Urkunde 638 bei *Wartmann*, *Heusler* Inst. II 68 ff.

[2]) Beweisführung bei *Mutzner* N. 11 zu S. 4.

[3]) *Béguelin*, S. 46, *Mutzner* S. 5 N. 12, *Brunner* R. G. d. Urk. S. 144.

Der Ausdruck infiduciare weist keineswegs auf die altrömische fiducia hin. Der Name überdauerte, wie das im Rechtsleben nicht selten geschieht, das Institut.[1]) Es handelte sich hier um ein regelrechtes Traditionspfand. Der Schuldner behielt sein Eigentum, aber der Gläubiger erhielt *Besitz* und dazu noch die *Nutzung* des Pfandes. Es ist dies die deutschrechtliche Satzung. Daneben kennt die L. R. C. auch noch den Verkauf auf Wiederkauf (X, 8) und es scheint, dass beide Rechtsformen in den Urkunden ineinander übergehen, da das praktische Leben mehr auf den wirtschaftlichen Erfolg als auf die juristische Form abstellt. Immerhin unterscheidet sich auch noch der Verkauf auf Wiederkauf von der altrömischen fiducia durch das dingliche Rückforderungsrecht des Verpfänders, bezw. Verkäufers.

2. Die Periode der Partikularrechte

Nach dem Zerfall des fränkischen Reiches folgte eine Zeit der Zersplitterung, aus der sich erst allmählich Ansätze zur Ausbildung einer neuen Landeshoheit abzuzeichnen beginnen. Im Jahre 1299 löst Bischof Sifrid von Chur die dem Freiherrn von Vaz verpfändete Reichsvogtei Chur ein, die nunmehr bei den Bischöfen blieb, bis 1489 die Stadt selbst sie einlöste.[2]) Während dieser Zeit verschmolz die Reichsvogtei mit den übrigen bischöflichen Rechten und der Bischof wurde tatsächlich Landesherr. Die Gerichte wurden zu Territorialgerichten und die *Immobiliargerichtsbarkeit*, ursprünglich ein Attribut der hohen Gerichtsbarkeit des Reichsvogtes, wird immer mehr ein Bestandteil der niederen Gerichtsbarkeit der Vizdume und Ammänner.

Beim *Eigentumserwerb an Liegenschaften* spielt die carta im Verein mit den anderen Investitursymbolen immer noch ihre bisherige konstitutive Rolle. Aber aus den im Codex dipl. Raet. Bd. I abgedruckten Urkunden des 12. Jahrhunderts geht her-

[1]) *Mutzner* 10, *Kohler* Forschungen 80 ff.
[2]) Z. schw. R. N. F. 27 S. 93 ff. u. 107 ff.

vor, dass die carta in dieser Zeit *unbeschrieben* übergeben wurde, also als noch auszufüllendes Pergament. Die Ausfüllung erfolgte bei Käufen erst nach Bezahlung des Kaufpreises. Doch scheint bereits die Uebergabe des Pergaments in bianco für die Eigentumsübertragung konstitutiv gewesen zu sein, die spätere Ausfüllung nur mehr die Beurkundung eines bereits gültig vollzogenen Erwerbes. [1])

Diese Ansicht erklärt auch den allmählichen Uebergang von der konstitutiven carta zur bloss deklarativen notitia, über welche noch weiteres auszuführen sein wird. War nämlich die carta des 12. Jahrhunderts als Blankett zugleich mit den anderen Uebereignungszeichen *Vertragssymbol* und nach ihrer späteren Ausfüllung mit dem Vertragstext *Beweisurkunde*, so ist im Laufe des 13. Jahrhunderts der konstitutive Charakter der carta, wie sich aus den Urkunden des Cod. dipl. II Nr. 3, 7, 10, 12, 20, 27, 35, 36, 74, 96 u. a. m. ergibt, gänzlich verschwunden. Die Urkunden nennen sich selbst nur mehr «notitia», «notitia rei gestae» oder beginnen mit den Worten «notum sit . . .». Andere sprechen es direkt aus, dass man es für gut befunden habe, über das bereits vollzogene Rechtsgeschäft eine Urkunde abzufassen, da das menschliche Gedächtnis schwach sei, oder um den Empfänger vor späteren Anfeindungen zu schützen (Cod. dipl. I 194, 205, 217, 231 u. a. m.). Oft weist die Urkunde direkt oder indirekt darauf hin, dass ihr ein feierlicher Uebereignungsakt vorangegangen sei (Cod. dipl. II 36, 146, 148, 151, 263, 320 u. a. m.).

Welches war nun diese konstitutive Solennitätsform?

Die Urkunden geben uns Zeugnis sowohl von aussergerichtlicher als auch von gerichtlicher Investitur, die zunächst die Parteien beliebig wählen konnten. Die *aussergerichtliche Auflassung* fand in der Regel an einem öffentlichen Orte statt, etwa auf einem öffentlichen Platz, einer Strasse, (Cod. dipl. I 209), im Klosterhof (I Nr. 237), bei kirchlichen Schenkungen

[1]) *Mutzner* 16/17 im Anschluss an die Urkunden 104, 105, 117—119, 138 u. 140 des Codex dipl. Raet. Bd. II.

oft am Altare der Kirche (I Nr. 248) in Gegenwart von Zeugen, von denen manche Urkunde erwähnt, dass sie eigens dazu gerufen und gebeten wurden (II Nr. 157).

Die *gerichtliche Investitur* fand, solange die Immobiliargerichtsbarkeit noch ein Attribut der hohen Gerichtsbarkeit war, vor dem Reichsvogt statt, später, insbesondere nach 1299, vor dem Vizdum oder Ammann als herrschaftlichem Richter oder als Vorsitzender des Gerichtes der Freien. Auch vor dem geistlichen Richter in Chur kommen Auflassungen vor.[1]) Damit verschwindet das Stadtsiegel für die Besiegelung der zum Beweise der Auflassung errichteten Urkunde, der Richter siegelt sie mit seinem eigenen Insignum. Wird hingegen über das vollzogene Rechtsgeschäft im Namen der Parteien eine Urkunde abgefasst, so siegeln die Parteien selbst oder, wenn sie kein eigenes Insiegel haben, ein Dritter, in Chur regelmässig der bischöfliche Kanzler.[2])

Geschieht die Auflassung zunächst vor einem beliebigen Gericht, so bricht sich der Grundsatz des forum rei sitae mehr und mehr Bahn. Die Auflassung erfolgt vor *gesessenem* Gericht und nach vollzogener Auflassung bitten die Parteien das Gericht um Besiegelung der vor ihnen aufgesetzten Vertragsurkunde, was ihnen gewährt wird. Oft wird der Ammann dazu ermächtigt.[3])

So ist denn mit der carta als Uebereignungssymbol die letzte Reminiszenz an das römische Vulgarrecht verschwunden, um der reinen deutschrechtlichen Auflassung Platz zu machen. Die aussergerichtliche Auflassung trat mehr und mehr vor der *gerichtlichen* zurück. Mit Ende des 15. Jahrhunderts trat in der freiwilligen Gerichtsbarkeit der Stadt Chur schliesslich an Stelle der gerichtlichen Auflassung vor dem Vitztumsgericht die *Fertigung vor dem Rat*. Es siegeln Burgermeister und Rat mit dem

---

[1]) *Tuor*, Die Freien von Laax S. 5 ff., *Planta*, Verfassungsgesch. der Stadt Chur im Mittelalter S. 22 ff. Cod. dipl. III. und 107, 137, 194.

[2]) *Jecklin*, Die Siegel des Kanzleramtes Chur S. 5 ff., *Mutzner* 27.

[3]) Cod. dipl. II und 246, 282, 287; III und 53, 75, 120, 121; *Planta*, Verfassungsgesch. S. 30.

Stadtsiegel. Im Jahre 1476 erging sogar ein Ratsmandat, welches Auflassungen umliegender Güter ohne Brief mit dem Stadtsiegel verbot. Der Bischof legte dagegen Protest ein, der Rat hielt aber sein Mandat aufrecht. Einige Zeit wurden daraufhin Briefe sowohl von Burgermeister und Rat als auch vom Kanzler besiegelt, das Kanzleisiegel ist aber mit Ende des 15. Jahrhunderts verschwunden und das Stadtsiegel allein hat sich seither behauptet. [1])

Anders war die Entwicklung im *Oberengadin* und im *Bergell*. In diesen Tälern ist wohl unter italienischem Einfluss das *Notariatswesen* aufgekommen und der Notar war es, der in Gegenwart von Zeugen die Urkunde über die Uebereignung nach der ihm von den Parteien erteilten Instruktion abfasste und dem Erwerber überreichte. Damit war der Eigentumsübergang vollzogen. [2])

Analog dem Eigentumserwerb entwickelte sich das *Satzungsrecht* an Liegenschaften. Die ältere Grundsatzung entsprach dem Nutzungspfand der L. R. C., war aber in dieser Periode ausschliesslich Eigentumsübertragung unter einer Suspensivbedingung, d. h. in Form des Verkaufes unter dem Vorbehalt des Rückkaufs. Der Schuldner hatte ein *dingliches Recht* auf Rückübertragung, wenn er seine Leistung vollbrachte. Hingegen hatte der Gläubiger nach deutschrechtlicher Auffassung kein Forderungsrecht gegen ihn, da er ja durch die Uebereignung gedeckt war. [3]) Doch war das nur Grundprinzip. Die Parteien konnten andere Gedinge setzen, z. B. ein bestimmtes Forderungsrecht des Gläubigers. [4])

Dieser bedingte Verkauf, der das Pfandrecht ersetzte, schuf auch eine *bedingte Gewere* des Satzungsgläubigers. Die Gewere, die tatsächliche Herrschaft über eine Sache als äussere Erscheinungsform des dahinter stehenden Rechts, spaltete sich

[1]) *Mutzner* 36/37 und die dort zit. Akten.

[2]) Cod. dipl. II 94, 116, III 57.

[3]) *Huber* C, Die Bedeutung d. Gewere S. 40 ff., *Häusler*, Die Gewere S. 12 ff.

[4]) Z. B. *Quellen* X Nr. 30, Cod. dipl. II 133, 134, 160, 235 u. a. m.

in eine Eigentums- und eine Satzungsgewere.[1]) Die erstere behielt der Eigentümer, die letztere stand dem Pfandbesitzer zu.

Wie das Eigentum, so wurde auch die Satzungsgewere durch *symbolische aussergerichtliche oder gerichtliche Uebertragung* auf den Pfandnehmer begründet, wobei jedoch aus den bei dieser solennen Handlung gesetzten «worten und werken» deutlich hervorging, dass es sich um eine Sicherheitsübereignung handle. Diese symbolische Handlung war der *konstitutive Akt*, die nachfolgende Beurkundung diente lediglich *Beweiszwecken*. Diese Beurkundung konnte auf verschiedene Weise erfolgen: entweder wurde in der Urkunde selbst die bedingte Uebertragung zum Ausdruck gebracht, oder die Urkunde handelte lediglich von Uebereignung, während der Gläubiger dem Schuldner einen *Pfandrevers ausstellte*, in welchem sein Recht auf Rückkauf bezeugt wurde.[2])

Wie bei der Eigentumsübertragung gehen bei der älteren Satzung gerichtliche und aussergerichtliche Investitur zunächst nebeneinander her, bis die gerichtliche Form zuletzt gegen Ende des 14. Jahrhunderts den Sieg davon trägt.[3])

Im *Oberengadin* und *Bergell* vollzog sich hingegen die Auflassung auch bei der Pfandsatzung in Form der *notariellen Fertigung:* Abfassung der Urkunde durch den Notar und Uebergabe derselben durch den Notar an den Erwerber, alles in Gegenwart von Urkundszeugen, die im Dokument genannt wurden. Die Rechtsform bildete auch hier «Verkauf auf Wiederkauf.»[4])

Die ältere Satzung mit Besitz- und Nutzungspfand wurde aber durch die mehr und mehr um sich greifende Geldwirtschaft

---

[1]) Einen gewissen Nachklang dieser deutschrechtlichen Auffassung finden wir im selbständigen und unselbständigen Besitz des ZGB 920, je nach dem dahinter stehenden oder vermuteten Recht.

[2]) Beispiele bedingter Uebereignung Cod. dipl. II 102, 108, 133, 134, 135, 143 u. a. m.; Beispiele eines Pfandreverses Cod. dipl. III 107, 108, IV 223, *Quellen* X Nr. 65, 184, 186, 187.

[3]) *Mutzner* 45.

[4]) *Mutzner* 38, 47.

von einer neuen Pfandform abgelöst, der *jüngeren Satzung* ohne Besitzübertragung. Sie stellte sich als blosse Anweisung des Gläubigers auf ein in der Gewere des Schuldners verbleibendes Grundstück dar für den Fall, dass der Gläubiger für eine ihm zustehende Forderung nicht befriedigt wird.[1])

Diese neue Satzung eignete sich insbesondere für vorübergehende Kreditgewährungen oder zur Sicherung künftiger, möglicher Forderungen (Kautionspfand). Zu dieser Kategorie gehörte insbesondere der eventuelle Anspruch der Ehefrau oder ihrer Erben gegenüber dem Manne auf Rückerstattung der Heimsteuer (Frauengutsversicherung).

Auch die jüngere Satzung war ursprünglich Verfallpfand: sie ging auf Bestellung der Eigengewere aus Pfandobjekt für den Fall der Nichtbefriedigung. Die Entrichtung tendierte aber vom Verfallpfand zum Distraktionspfand, d. h. von der Einweisung des Gläubigers zur Zwangsversteigerung durch den Richter. Dadurch wurde es möglich, mehr als einen Gläubiger auf das gleiche Grundstück anzuweisen. Indem nach und nach eine Rangordnung der Gläubiger untereinander zur Anerkennung gelangte, erhielt die jüngere Satzung auch Dritten gegenüber *dingliche Wirksamkeit.*

Art und Voraussetzungen der Errichtung waren bei der jüngeren Satzung die gleichen wie bei der älteren. Auch hier hat sich die Gerichtlichkeit als notwendige Form im 14. Jahrhundert durchgesetzt.[2]) Im Oberengadin und Bergell ist die jüngere Satzung früher als im übrigen Kanton durchgedrungen. Wie die ältere wurde auch die jüngere Satzung hier in notarieller Form errichtet.[3])

Die jüngere Satzung eignete sich nicht für eine feste, verzinsliche Kapitalanlage, bei welcher dem Gläubiger vor allem

---

[1]) *Häusler* Instit. II 145, *Brunner* RG I 385.

[2]) Nachweise bei *Mutzner* S. 76 ff.

[3]) Vgl. die *Vollziehungsformel* in der Beverser Urkunde v. 1472 (Orig. im Gemeindearchiv Bevers): «Ego Johannes filius Ganderstü Egidii de Zutz publicus imperiali auctoritate notarius vogdus fui tradidi et scripsi et me subscripsi».

darum zu tun war, sich eine *Rente* zu sichern. Die Form hiefür mochte anfänglich schwankend und tastend gewesen sein, bis sie endlich darin gefunden wurde, einen Zins als *Reallast* auf dem verhafteten Gute zu kaufen. Ein Vorbild hiefür boten die mannigfachen aus dem Herrschaftsverhältnis entspringenden Abgaben, die im Mittelalter Grund und Boden belasteten und die auch als privatrechtliches Geschäft unter gleichgestellten Parteien vielfach begründet wurden. Die wichtigste Rolle unter diesen letzteren spielten die *Anniversarien*, jährliche Abgaben an die Kirche, mit denen ein bestimmtes Grundstück belastet wurde, wogegen sich die Kirche verpflichtete, für des Stifters Seelenheil Messen zu lesen.[1])

So bildete sich *die Gült* als ein wirklicher Kauf aus, dessen Gegenstand ein auf ein Grundstück als Reallast gelegter Zins war. Diese Reallast selbst wurde als unkörperliche, unbewegliche Sache behandelt und so der Grundzins, die Rente zum Gegenstand des Immobiliarverkehrs gemacht. Der Rentengläubiger wurde als Zinseigentümer behandelt. Er hatte die Gewere aus Zins, konnte sie weiter übertragen, während der Grundeigentümer die Gewere aus Grundstück hatte.

Daraus folgt, dass für Errichtung und Veräusserung einer Gült (Gültbrief) die gleichen Formen gefordert wurden, wie für die Veräusserung von Liegenschaften überhaupt.[2]) Nichtentrichtung des Zinses hatte den Verfall des Gutes an den Rentengläubiger zur Folge. Er konnte sich in dasselbe einweisen lassen, was durch die Ausstellung eines behördlichen *Gantbriefes* geschah. Der durch Burgermeister und Rat ausgestellte Gantbrief trat für den Eigentumserwerb an Stelle der sonstigen Fertigung vor Burgermeister und Rat.[3])

[1]) Vgl. die *Jahrzeitbücher* der Kirche zu Chur (Necrologium Curiense, bearb. v. M. v. Juvalt, Chur 1867).

[2]) Beispiele von *Gültbriefen* Cod. dipl. II No. 176, 178, 179 u. a. m., *Quellen* X No. 93, 94 usw.

[3]) Vgl. *Mutzner* über den ältesten Gantbrief v. 1458, S. 90.

3. Die Periode der Statutarrechte

Die im späteren Mittelalter zum Durchbruch gelangte gerichtliche Fertigung hat sich auch noch durch das ganze 16. Jahrhundert, also in die Neuzeit herein, erhalten. In den Urkunden dieser Zeit heisst es je nach den einzelnen Landschaften, der Brief sei «vor Gericht besiegelt» worden, oder «gesiegelt von Ammann und Rechtssprecher», oder vom Ammann «mit erkanntnus des gerichts», u. a. m. In Chur blieb es bei der Fertigung vor Burgermeister und Rat, bezw. auf Anordnung derselben mit dem Stadtsiegel. [1])

Die gleiche Fertigungsart erhielt sich für die Zinskäufe, solange man sich dieser Rechtsform für das langfristige grundversicherte Darlehen bediente. Bei dieser alten Gült ist es aber nicht geblieben. Die fortschreitende Mobilisierung der Werte durch die Geldwirtschaft war unablösbaren Bindungen nicht hold. Die als ewig gedachte alte Gült konnte vor dieser Entwicklung der Geldwirtschaft nicht bestehen. Der Gültkäufer mochte sich schliesslich noch damit abfinden, dass ihm ein Rückforderungsrecht seines Kapitals nicht zustand, da er ja durch Verkauf der Rente (Abtretung der Gült) mittelbar wieder zu seinem Kapital kommen konnte. Für den Gültschuldner war aber die Unmöglichkeit der Schuldablösung sehr drückend.

Einen Ausweg suchte man zunächst auf dem Wege der Parteiabrede, indem der Zins, obschon als ewiger gedacht, doch «widerkoffig» gestellt wurde. Dieser Wiederkauf war einer Ablösung gleich und es kommt auch der Ausdruck «widerumbkouffen und ablosen» vor. [2]) Mit Ausgang des 15. Jahrhunderts wird die Ablösungsklausel Regel, wobei man sich der Wendung bediente, der Verkäufer verkaufe dem Käufer einen Zins ab einem Grundstück «als ein ewiger widerkauf». Schliesslich beginnt sich die Umbildung der alten Gült in eine ablösbare auch gesetzlich Bahn zu brechen.

[1]) Vgl. auch Art. 25 der Statuten d. J. 1615 f. Fürstenau-Ortenstein Z. schw. R. N. F. Bd. 6 S. 196 und die Beispiele bei *Mutzner* No. 21 zu S. 112. S. 94 No. 3.

[2]) Vgl. die Beispiele aus der zweiten Hälfte des 14. Jh. bei *Mutzner*

Den ersten Durchbruch dieser Art bringt der Ilanzer Artikelbrief v. 1524, der in Art. 10 die Ablösbarkeit der ewigen Zinse dekretiert, soweit es sich nicht um Erblehenzinse handle. [1]) Als weitere Aenderungen in der Richtung der modernen Hypothek kommt vielfach die Abrede der persönlichen Haftbarkeit hinzu, die sich unter verschiedenen Formen Bahn bricht (als Haftung mit dem ganzen Vermögen, als Selbstbürgschaft). Bestehen blieb hingegen die Unkündbarkeit auf der Gläubigerseite.

Die Fertigungsform für diese Grundverpfändungen ergibt sich bereits aus der Rechtsform des immobiliaren Zinsverkaufes mit Wiederkaufsrecht: es ist die gleiche Form wie bei Liegenschaftskäufen.

Während das langfristige Darlehen mit grundpfandlicher Sicherung den Weg des Rentenkaufes ohne Kündigungsrecht des Gläubigers beschreiten musste, da sich in dieser Periode noch kein anderer Weg dafür fand, bot für das *kurzfristige grundversicherte Darlehen* die bereits genannte jüngere Satzung die entsprechende Form: die Anweisung auf ein Grundstück mit dinglicher Wirkung auch Dritten gegenüber, eine Art dinglich gesicherten Schuldbrief. Das materielle Schuldverhältnis wird in einer Urkunde schriftlich niedergelegt und in der gleichen Urkunde dem Gläubiger als akzessorische Sicherstellung für seine Forderung und mit dinglicher Wirkung gegen jeden Dritten ein Grundstück als «Unterpfand» eingesetzt. [2])

Sehen wir von dem zur leeren Form gewordenen Verkauf mit Rückkauf bei der Gült ab, so unterscheiden sich beide Verpfändungsformen eigentlich nur noch darin, dass beim Gültenkauf das Kapitalrückforderungsrecht dem Gläubiger nicht zustand. Doch wurde auch diese Unablösbarkeit durch Gedinge vielfach beseitigt. Die Entwicklung ging dann auch in der Richtung, die Gült zugunsten der jüngeren Satzung zurücktreten zu

[1]) Z. schw. R. N. F. Bd. 27 S. 123 ff.

[2]) Vgl. Urkunden im Staatsarchiv Sch. 33, 42, 73, 75, aus den Jahren 1549, 1567, 1577, 1588, 1599.

lassen, d. h. an Stelle der geldlichen Grundlast das Grundpfand als Akzessorium einer Geldforderung zu setzen.

So verbot das *Landbuch von Langwies* in Art. 163 die Errichtung von Schmalzzinsen.[1]) Ebenso das Landbuch der Vier Dörfer (Wein- und Schmalzzinsen). Das *Landbuch für Klosters* verbot die Errichtung von ewigen Zinsen mit Ausnahme von Kirchen- und Spendzinsen (S. 73). Das *Davoser Landbuch* verbot die Errichtung von Zinsbriefen, auch mit ablösbaren Zinsen, schlechthin mit wenigen Ausnahmen (S. 79 ff.). In der *Landschaft Rheinwald* wurden in den Jahren 1625—1641 die noch aus früherer Zeit bestehenden Grundzinse in pfandrechtlich gesicherte Darlehen verwandelt. Am längsten hat sich der Zinskauf im Grauen Bunde erhalten, wo noch in den Statuten von 1655 die Errichtung von Zinsbriefen behandelt wird (Art. 50).[2])

Im Grauen Bunde wurden nun pfandversicherte Schuldbriefe ohne jede Mitwirkung der Behörden durch *private Schuldverschreibung* errichtet, während in anderen Gerichten, insbesondere des Gotteshaus- und Zehngerichtenbundes, private Schuldverschreibungen wohl zulässig waren, den öffentlichen aber im Range nachgingen. So in Chur, im Prättigau, in den Vier Dörfern, im Gericht Churwalden und St. Peter.[3]) Im *Oberengadin* war die notarielle Verschreibung Gültigkeitsform,[4]) während man im *Bergell* zur Privatverschreibung zurückkehrte.[5])

Die obrigkeitliche Mitwirkung bei der Pfandbestellung kann als die eigentliche Verpfändungsform angesehen werden, mit der sich die Statutarrechte befassen. Sie ist nicht reine Formvorschrift, sie geht mit einer *materiellen Kognition* Hand in Hand. Diese Kognition erstreckt sich auf die Ernsthaftigkeit des Vertragswillens, auf den materiellen Inhalt des Geschäftes

[1]) Z. schw. R. N. F. Bd. 4 S. 304.
[2]) Z. schw. R. N. F. Bd. 3 S. 304 ffg.
[3]) Z. schw. R. N. F. Bd. 4, S. 119, 267, 318 und Bd. 6 S. 87 ff., 95.
[4]) Z. schw. R. N. F. Bd. 10, S. 204.
[5]) Z. schw. R. N. F. Bd. 11, S. 142.

und auf die Vermögensverhältnisse des Schuldners. Man sucht die Gläubiger und den Schuldner vor Uebervorteilung zu schützen. Demgemäss wird das zu verpfändende Grundstück abgeschätzt und darauf gesehen, dass der Wert im richtigen Verhältnis zu der zu versichernden Summe stehe. Der Schuldner muss auch — meist eidlich — versichern, dass er durch die Verpfändung des Grundstückes nicht den anderen Gläubigern die Deckung entziehe.[1])

Zuständige Behörde zur Vornahme dieser Kognition und nachherigen Besiegelung der Pfandurkunde sind regelmässig der Ammann und die Rechtssprecher (Geschworenen) des betreffenden Gerichtes, in der Landschaft Davos der Kleine und Grosse Rat, in Chur Burgermeister und Rat.[2])

Der Schritt von der öffentlichen Beurkundung zu den *öffentlichen Grundbüchern* wurde bereits im 16. Jahrhundert in gewissen Landschaften getan. So besitzt die Landschaft Rheinwald ein bis 1551 zurückgehendes «*Zins-Rechenbuch und Pfandprotokoll*», in welches aber nicht nur Gülten und Verpfändungen, sondern auch Veräusserungen von Liegenschaften aufgenommen wurden. Im Jahre 1640 fasste die Landsgemeinde den Beschluss, es sei beim Untergang der pfandversicherten Forderung die entsprechende Eintragung im Pfandprotokoll zu *löschen*.[3])

Die Landsatzungen der *Vier Dörfer* schreiben vor, dass der Gerichtsschreiber die Güterverpfändungen in ein besonderes Buch eintragen soll (S. 39). Einen ähnlichen Beschluss fassen 1642 Rat und Gericht in Chur. Es handelt sich hier überall erst noch um Ordnungsvorschriften. Der rechtsbegründende Akt war die vorausgehende Siegelung durch Ammann und Rechtssprecher.

Mit dem Eintrag als *konstitutivem Erfordernis* machten die *Oberengadiner Statuten* (romanische Redaktion) den Anfang.

[1]) Vgl. Z. schw. R. Bd. 4 S. 149, 306, und die Wuchergesetze Bd. 3 S. 293, 307; Bd. 4 S. 319 u. a. m.

[2]) Z. schw. R. Bd. 4 S. 267 ff., Landbuch d. Landsch. Davos S. 77 ff.

[3]) Landbuch der Landschaft Rheinwald unter «3 Mayen 1640».

Nachdem im Oberengadin und im Bergell das Notariatswesen, das im 15. und 16. Jahrhundert blühte, später zurückzugehen begann, kehrte das Bergell zur Privatverschreibung zurück, während das Oberengadin das Hypothekarwesen in einer Weise ordnete, die später für den Kanton vorbildlich werden sollte. Nach Statut 57 des Oberengadins (Art. 273 und 274) wurde dort für die Bestellung eines Grundpfandrechtes ein schriftlicher, von Gläubiger und Schuldner unterschriebener Vertrag gefordert.[1]) Dieser Vertrag soll sodann dem Lokalgericht zur Genehmigung vorgelegt werden. Wird er zugelassen, so ordnet das Gericht die Eintragung ins Pfandprotokoll an und stellt den Parteien die vom Landammann visierte, mit dem Gerichtssiegel und der Angabe von Tag und Stunde versehene Pfandurkunde den Parteien zu. Dieses Visum entscheidet im Zweifel über den Rang des Pfandrechts. Der Eintrag ist für die Entstehung des Rechts konstitutiv.

Nach erfolgter Eintragung sind alle Gläubiger des Schuldners berechtigt, innert 14 Tagen gegen die Pfandbestellung Einspruch zu erheben und erhalten auf Grund dieses Einspruchs die gleichen Rechte auf das Pfandobjekt wie der eingetragene Pfandgläubiger.

Zum Schutze von Interessenten wurden Veräusserungen und Verpfändungen von Liegenschaften nachweisbar in Chur schon seit dem ersten Viertel des 17. Jahrhunderts *öffentlich ausgerufen*. Die Verordnung, dass alle Käufe vor der Besiegelung durch den Rat ausgerufen werden sollen, datiert aus dem Jahre 1626. Das gleiche war der Fall in der Landschaft Rheinwald auf Grund einer Verordnung der Landsgemeinde vom 5. Mai 1689, die ins Landbuch aufgenommen wurde. In Chur wurde in der Folge sogar ein *Rufbuch* angelegt, in welches die Rüfe eingetragen wurden.[2])

---

[1]) *Text* abgedruckt bei *Mutzner*. N. 36 zu S. 138 (romanisch).

[2]) Das älteste Rufbuch beginnt mit dem 8. Febr. 1730, vgl. *Mutzner* S. 133.

II. Grundbuchähnliche Einrichtungen des kantonalen Privatrechts

1. Gesetzliche Bestimmungen

Das Requisit der Eintragung aller Käufe und Tauschgeschäften von Liegenschaften, sowie aller vertragsmässigen Hypotheken wurde für den ganzen Kanton Graubünden durch das *Kantonsgesetz vom 23. Nov. 1837* «über Einführung von Pfandprotokollen und über Bekanntmachung und Protokollierung der Käufe und Täusche von Liegenschaften» obligatorisch erklärt. Dieses Gesetz ist am 1. Januar 1839 in Kraft getreten.

Es wurde abgelöst durch das *bündnerische Zivilgesetzbuch* von 1862, in Kraft getreten am 1. September 1862. Dasselbe hat in seinen Uebergangsbestimmungen das genannte Gesetz von 1837 ausdrücklich aufgehoben (Ziff. 12), brachte aber in den §§ 186, 187, 282, 286 bis 291 im wesentlichen die gleichen Bestimmungen. Insbesondere bringt § 186 Ziff. 1 das Eintragungsprinzip zum Ausdruck. Der folgende § 187 ordnet im Anschluss an die Bestimmungen über den Erwerb des Eigentums die Eintragung des Eigentumsübergangs in ein *Grundprotokoll.* Im Zusammenhange mit der Festlegung der allgemeinen Grundsätze des Pfandrechts wird in § 282 die Eintragung einer Grundversicherung (Hypothek) in das öffentliche *Pfandprotokoll* gefordert. Die §§ 286—291 enthalten die näheren Bestimmungen über Form und Inhalt der Eintragung und über die Oeffentlichkeit der Pfandbücher. Schliesslich bestimmen die §§ 301 und 302 über die Aufsicht und Verantwortlichkeit.

Bis zum Inkrafttreten des schweiz. ZGB, das das kantonale mit dem 1. Januar 1912 abgelöst hat, ergingen noch eine kleinrätliche Verordnung über die Führung der Pfandprotokolle von 1884, eine Verordnung über die Revision der Pfandprotokolle vom 17. Juni 1887 mit einem Zusatz vom 24. Dez. 1890 und eine grossrätliche Verordnung über die Unterstützung der Kataster-

aufnahmen in den Gemeinden vom 30. Mai 1890 mit Ausführungsbestimmungen vom 25. Mai 1895.

2. Formelles Registerrecht

a. Allgemeines.

Das kantonale System, welches die Erkennbarmachung von Rechten an Liegenschaften bezweckt, ist kein Grundbuch-, auch kein Fertigungs-, sondern ein *Registersystem*. Die historische Entwicklung ging, wie im I. Kapitel dargelegt wurde, mit manchen Schwankungen in der Richtung des Fertigungssystems. Doch hat sich dieses nicht endgültig durchzusetzen vermocht. Mit dem Aufkommen von Grund- und Pfandprotokollen ist das Fertigungssystem allmählich in das Registersystem übergegangen.

Das *Fertigungssystem* legt das Hauptgewicht auf den Fertigungsakt, der die dingliche Rechtswirkung bei Handänderungen und anderen Sachenrechten begründet. Die konstitutive Urkunde wird demgemäss von einer Behörde ausgefertigt oder wenigstens öffentlich beglaubigt. Das *Grundbuchsystem* setzt sich die umfassende Aufgabe, sämtliche im Privatrechtsverkehr stehenden Grundstücke dem Buchungszwang zu unterstellen und den gesamten Rechtsbestand an jeder einzelnen Liegenschaft übersichtlich darzustellen. Das *Registersystem* nimmt zwischen den beiden genannten Systemen eine Mittelstellung ein.

Die Registrierung im Kanton Graubünden besteht in der Eintragung des dinglichen Rechts in ein *behördliches Protokoll*. Als Registerbehörden fungieren die *Kauf- und Pfandprotokollämter* der einzelnen Kreise bezw. Gemeinden. Die Leitung des einzelnen Protokollamtes liegt in den Händen eines *Protokollführers* (§ 302 b. ZGB), der für seine Amtstätigkeit verantwortlich ist. § 302 b. ZGB regelt lediglich die disziplinarische Verantwortlichkeit. Die zivilrechtliche bestimmt sich nach den besonderen kantonalen Vorschriften über die Beamtenverantwortlichkeit.

Aufsichtsbehörde über die Führung der Protokolle [1]) sind die Kreisgerichte und ihre Präsidenten. Die *Oberaufsicht* steht dem Kleinen Rate zu (§ 301 b. ZGB). Gemäss Verordnung vom 17. Juni 1887 sind die Pfandprotokolle von Zeit zu Zeit durch sachkundige Beauftragte des Kleinen Rates einer einlässlichen Prüfung zu unterziehen (Art. 1). Diejenigen Protokolle, die durch diese Experten als mangelhaft bezeichnet werden, sind entweder auf dem Wege der Totalrevision oder durch die einfache Revision der schon bestehenden Eintragungen in einen gesetzlichen Zustand zu bringen (Art. 2—25).

Ausdrücklich vorgeschrieben ist lediglich die Eintragung *vertraglicher Uebereignungen* von Liegenschaften (§§ 186, 187 b. ZGB), von *Grundversicherungen* (Hypotheken) §§ 282, 286 bis 291, 297, 299 und von *Vor- und Rückkaufsrechten* (§§ 408, 409). Es fehlten somit Vorschriften über die Eintragspflicht von Handänderungen auf nichtvertraglicher Grundlage (Aneignung, Enteignung, Erbgang, Zwangsvollstreckung, Ersitzung, güterrechtlicher Erwerb von Gesetzes wegen, richterliches Urteil). Des weiteren fehlten Vorschriften über die Eintragspflicht von Grundlasten und Grunddienstbarkeiten, von Kaufsrechten, schliesslich über die Vormerkung gewisser persönlicher Rechte zwecks dinglicher Wirksammachung (wie Miete und Pacht u. ä. m.).

b. Die Eigentumsübertragung.

Die Uebertragung von Grundeigentum war gemäss § 401 b. ZGB ein *formelles Rechtsgeschäft.* Kaufverträge über Liegenschaften wurden «zwischen den Kontrahenten nur gültig durch die schriftliche Abfassung und durch die Unterschrift der Kontrahenten» (§ 401/2 b. ZGB). Diese Gültigkeit war aber *resolutiv bedingt* durch ein unverzichtbares gesetzliches Reurecht: «Noch drei Tage lang nach der schriftlichen Abfassung und

[1]) Das Gesetz erwähnt nur die Aufsicht über die Führung der «Pfandprotokolle», weil die Bestimmungen über «Aufsicht und Verantwortlichkeit» im Abschnitt über das Pfandrecht untergebracht wurden. Es handelt sich aber offenbar nur um eine ungenaue Redaktion.

Unterzeichnung des Vertrages» stand es «jedem der Kontrahenten frei, von demselben zurückzutreten» gegen eine Entschädigung von 1 % des Kaufpreises (§ 401/3 b. ZGB). Somit verwandelte sich der Kauf erst nach Ablauf von 3 Tagen in ein definitives Rechtsgeschäft.

Die gleiche Form ist für *Tauschverträge* über Liegenschaften vorgeschrieben (§ 410/3 b. ZGB). Hingegen war bei *Schenkungen* nur das Schenkungsversprechen an Schriftlichkeit gebunden (§ 377 b. ZGB), nicht auch Handschenkungen. Die Lücke wurde aber in Bezug auf Liegenschaften durch § 187 b. ZGB ergänzt, der für jedes Eintragungsbegehren einer Handänderung Schriftlichkeit des Vertrages forderte. Für güterrechtliche Verträge war ohnehin Schriftlichkeit mit Unterzeichnung der Parteien und sogar noch zweier Zeugen gefordert (§§ 47, 48 b. ZGB).

Aus dieser Vorschrift geht übrigens mittelbar hervor, dass der schriftlich abgefasste und von *allen Kontrahenten* unterschriebene Vertrag auch einen ganz bestimmten Inhalt aufweisen musste, da die Eintragung darüber Aufschluss zu geben hat:

1. Genaue Bezeichnung der Kontrahenten.
2. Genaue Bezeichnung der Sache, deren Eigentum übergehen soll.
3. Angabe des Uebergangstitels (Kauf, Tausch, Schenkung), bei Kauf Angabe der Kaufsumme.

Dass auch das Ausstellungsdatum der Urkunde anzugeben war, geht daraus hervor, dass die Eintragung nicht vor Ablauf der dreitägigen Rücktrittsfrist erfolgen durfte. Aus § 407 b. ZGB war nämlich zu schliessen, dass kein *bedingtes* Eigentum eingetragen werden darf.

Der so abgefasste Vertrag war von den Parteien dem Kauf- und Pfandprotokollamt behufs Eintragung einzureichen. Ueber das Prüfungsrecht des Protokollführers enthält das b. ZGB keine besonderen Vorschriften, allein aus der im § 187 angerufenen Verantwortlichkeit des Protokollführers und aus dem letzten Abs. dieses Artikels folgte, dass der Registerführer ein

materielles Prüfungsrecht habe bezüglich der Registrierfähigkeit des Rechts, des Verfügungsrechts des Veräusserers und des Rechtsgrundes. Ueberdies hatte er die Erfüllung der gesetzlichen Formvorschriften zu prüfen.[1])

Durch dieses weitgehende materielle Prüfungsrecht des Protokollführers *näherte sich das bündnerische Registersystem dem Grundbuchsystem*, da es über das rein formelle Element hinaus zu einer Art materieller Kognition vordrang.

Die Eintragung der Uebereignung erfolgt auch heute noch, soweit nicht ein eidg. Grundbuch bereits eingerichtet ist, in das *Kaufprotokoll*, wie es in der Praxis und auch in späteren Erlassen genannt wird (z. B. in der kleinrätlichen Anleitung für die Kauf- und Pfandprotokollämter vom 9. Dez. 1913, Ziff. 8, 15). Im b. ZGB wird es Grund- oder Vertragsprotokoll genannt, (§§ 186 Ziff. 1 und 187), auch Kaufprotokoll (§ 409). Die Verträge werden in chronologischer Folge *wörtlich* eingetragen. [2]) Gemäss § 187 muss die Eintragung enthalten:

1. Die genaue Bezeichnung der Kontrahenten.
2. Die genaue Bezeichnung der Sache, deren Eigentum übergehen soll.
3. Die Angabe des «Uebergangstitels», d. h. des Rechtsgrundes, und bei Käufen die Kaufsumme.
4. Die Angabe des Ortsdatums der Eintragung.
5. Die Unterschrift des Protokollführers.

Der Eintragung ist das Datum des Tages beizufügen, an welchem die Urkunde zu diesem Zwecke eingereicht wurde. Sie ist in der Urkunde selbst auf Verlangen zu bescheinigen.

Steht das Eigentum der übertragenen Liegenschaft laut Grundprotokoll nicht dem Veräusserer zu, so darf die Eintragung nicht ohne Bewilligung der Aufsichtsbehörde erfolgen

[1]) Vgl. auch die etwas summarische Broschüre des Grundbuchführers der Stadt Chur *F. Schmid* über «Das Grundbuch nach dem neuen eidg. ZGB» S. 3. Ein eingehendes Kognitionsrecht der Behörden bestand schon im Zeitalter der Statutarrechte, wie im I. Kap. 3. Abschn. ausgeführt wurde.

[2]) *F. Schmid* S. 4.

(§ 187 letzt. Abs.). Aus dieser Bestimmung ist eben die Prüfung des Verfügungsrechtes abzuleiten, bei Stellvertretung also auch die Prüfung der Vollmachtsurkunden.

Gegen eine Ablehnung des Eintrages nennt das Gesetz selbst kein Rechtsmittel. Es ergibt sich aber aus der Stellung der Aufsichtsbehörde nach § 301, dass ein Weiterziehungsrecht an diese offen steht.

Keine Vorschriften weist das Gesetz in Bezug auf den *nicht vertraglichen* Eigentumsübergang auf. Die Praxis über die Notwendigkeit des Eintrags war daher in dieser Richtung sehr uneinheitlich. Sie hing meist von der persönlichen Auffassung des einzelnen Protokollführers ab.

c. Die Grundpfandbestellung.

Das b. ZGB kannte nur *eine* Form des Grundpfandes: die Grundversicherung oder Hypothek, die im wesentlichen unserer Grundpfandverschreibung entsprach. Die Gült war unter der Herrschaft des b. ZGB unbekannt. Für die alten *Zehnten und Grundzinsen* (Bodenzinsen) haftete noch das belastete Grundstück als Pfand im ersten Range (§ 276 b. ZGB), mit dem 1. Jan. 1880 wurden sie aber, soweit sie noch bestanden, in eine Kapitalschuld umgewandelt und wenn diese Umwandlung nicht vorgenommen wurde, als erloschen erklärt (Gesetz vom 12. Juni 1874, Art. 4).[1])

Ebenso unbekannt war unser Schuldbrief als negotiables Verkehrspapier. Die Grundversicherung (Hypothek) musste *schriftlich* ausgestellt und einen gesetzlich bestimmten Inhalt aufweisen. Sie konnte auch als *Pfandbrief* ausgestellt werden (§§ 287, 288, 300 b. ZGB) und genoss als solcher insofern *wertpapierähnliche Wirkungen*, als beim Abhandenkommen ein neuer Pfandbrief nur mit Bewilligung des Kreisgerichtes und nach erfolgter Amortisation des alten ausgefertigt wurde (§ 300 b. ZGB). Andere wertpapierrechtliche Wirkungen waren nicht

[1]) Amtsbl. v. 1876 Nr. 33.

vorhanden. [1]) Hingegen wurde der Pfandbrief mit dem *Eintragsvisum* versehen (§ 288) wie noch weiter auszuführen sein wird.

Die Eintragung einer Grundversicherung in das *Pfandprotokoll* erfolgte auf Grund einer schriftlichen Pfandversicherung, die inhaltlich folgende Angaben enthalten muss (§§ 286, 288):

1. Die Namen des Pfandschuldners und Pfandgläubigers.
2. Die Angabe der versicherten Schuldsumme nebst Zinsfuss, Zahlungsfristen und Aufkündungszeit, wenn solche festgesetzt sind.
3. Die genaue Bezeichnung der verpfändeten Liegenschaften nach Beschaffenheit, Lage (Namen), Angrenzung, soweit letztere zur Erkennung der betreffenden Liegenschaft nötig erscheint.
4. Die Angabe der sonst noch auf derselben Liegenschaft bestellten vorangehenden oder gleichberechtigten Pfandrechte.

Dass die Urkunde gehörig unterzeichnet sein müsse, sagt das Gesetz nicht ausdrücklich. Eine kleinrätliche Verordnung vom Jahre 1884 (ohne näheres Datum) schärft aber besonders ein, dass die Eintragung in das Pfandprotokoll nur auf Vorweisung der gehörig ausgefertigten und *unterzeichneten* Pfandurkunde stattfinden darf. Die Unterzeichnung müsse entweder eigenhändig vom Schuldner [2]) selbst, oder aber in dessen Namen durch einen gesetzlich oder hiezu gehörig legitimierten Stellvertreter geschehen. Bei Bevogteten sei die Bewilligung der Vormundschaftsbehörde, bei Verbeiständeten des Beistandes erforderlich (§ 2).

Pfandversicherungen, die diesen Erfordernissen nicht entsprachen, waren vom Protokollführer zur Ergänzung zurückzuweisen (§ 286/1 b. ZGB). Sein Prüfungsrecht bezog sich überdies nach ausdrücklicher Bestimmung auf das Verfügungsrecht des Verpfänders. Hatte der Protokollführer Grund zu zweifeln, dass der Verpfänder Eigentümer des verpfändeten Grundstückes

[1]) Rekurspraxis 3712.

[2]) Richtiger hätte es wohl «Verpfänder» heissen sollen.

sei, so durfte er die Eintragung nicht vornehmen und hatte dem Gläubiger von seinen Zweifeln Kenntnis zu geben (§ 286/2 b. ZGB). Die genannte Verordnung von 1884 fordert für Pfandurkunden, mit welchen nicht im alleinigen Eigentum des Schuldners stehende Liegenschaften verpfändet werden, die Einwilligung oder die Mitunterzeichnung der weiteren Eigentümer (§ 3).

Darüber hinaus fordert die gleiche Verordnung vom Protokollführer die *gewissenhafte Prüfung*, ob in dem ihm zur Eintragung übergebenen Pfandbriefe keine «Effekten» (soll wohl bedeuten: Grundstücke und Zugehör) enthalten sind, die schon verpfändet wären, sei es auf den Namen des Geldsuchenden, oder auf einen anderen Namen. Sollte dieses der Fall sein, so ist die Eintragung zu verweigern, bis das schon darauf lastende Pfandrecht getilgt ist, sofern es sich dabei um Einräumung gleicher oder besserer Rechte handeln sollte (§ 5).

Die Eintragungen in das Pfandprotokoll erfolgen wie in das Kaufprotokoll in chronologischer Reihenfolge. Sie haben die oben unter Ziff. 1—4 aufgezählten Angaben zu enthalten, des weiteren das Ortsdatum der Eintragung und die Unterschrift des Protokollführers. Auf *Pfandbriefen* ist die geschehene Eintragung und gleichzeitig das allfällige Vorhandensein anderer auf derselben Liegenschaft lastenden Pfandrechte besonders zu bescheinigen (§ 288 letzt. Abs.). Wurden am gleichen Tage, aber nicht gleichzeitig, mehrere Verpfändungen der nämlichen Sache angemeldet, so erfolgte die Eintragung in der Reihenfolge der Anmeldungen, wobei die vorangehende Eintragung als die ältere anzusehen war. Diese Rangordnung trat nicht in Bezug auf Gläubiger ein, die in den Pfandverschreibungen einander gleichgestellt wurden (§ 297 b. ZGB).

Die formelle Gültigkeit einer Grundversicherung richtet sich nach dem *Datum ihrer Eintragung* ins Pfandprotokoll (§ 290/1 b. ZGB). Daher war jede gültig angemeldete Grundversicherung sofort einzutragen oder, bei dringender Abhaltung des Protokollführers, wenigstens in einem *Tagebuch* vorläufig vorzumerken, in welchem Falle die spätere Eintragung unter dem Datum dieser Vormerkung zu erfolgen hatte (§ 290/2 b. ZGB). Es ist

dies die einzige Stelle im Gesetz, wo ein *fakultatives* Tagebuch erwähnt wird.

Hingegen hat die genannte Verordnung von 1884 die obligatorische Aufführung der eingetragenen Pfandbriefe in einem *Schuldner- und Eigentümerregister* angeordnet (§ 7).

Uebertragungen einer grundpfandversicherten Forderung bedurften keines Eintrags ins Pfandprotokoll, konnten aber zum Beweise des Uebergangs der Forderung eingetragen werden. Das Pfandrecht allein, d. h. abgesondert von der Forderung, konnte nicht ohne Einwilligung des Pfandschuldners und ohne neue Eintragung an einen anderen Gläubiger übertragen werden (§ 296 b. ZGB).

War das Pfandrecht erloschen (§ 285 b. ZGB), so konnte der Pfandschuldner *Löschung* der Grundversicherung im Pfandprotokoll verlangen, ebenso teilweise Abschreibung mit Datum und Unterschrift des Protokollführers (§ 299 b. ZGB). Schon die genannte Verordnung von 1884 schrieb die Löschung durch Randbemerkung («getilgt» mit Datum) und Durchstreichung des Eintrags vor, ohne dessen Leserlichkeit zu beeinträchtigen.

d. Die Begründung anderer Rechte.

Für andere dingliche Rechte, insbesondere für Grundlasten und Dienstbarkeiten war keine Eintragung gefordert. In Ermangelung gesetzlicher Bestimmungen hing die Zulassung zur Aufnahme solcher Rechte in die Protokolle von der Auffassung des einzelnen Protokollführers ab. In Chur wurde die Eintragung von Verträgen, die solche Rechte beschlugen, ausnahmslos zugelassen. [1])

Ausdrücklich zur Vormerkung zugelassen waren das *Vorkaufsrecht* (§ 408) und das *Rückkaufsrecht* (§ 408 b. ZGB) und zwar ins Kaufsprotokoll der in Betracht kommenden Liegenschaft.

---

[1]) *F. Schmid* S. 4.

3. Materielles Registerrecht

a. Das Eintragungsprinzip.

Sollten die Kauf- und Pfandprotokolle ihren Zweck, ein zuverlässiges Publizitätsregister dinglicher Rechte zu sein, erfüllen, so musste der Gesetzgeber darauf Bedacht nehmen, die Eintragung der genannten Rechte zu erwirken. Das konnte entweder dadurch erreicht werden, dass man durch *Bussenandrohung* einen Zwang zur Eintragung schuf (wie z. B. nach OR beim Handelsregister), oder dass man das dingliche Recht erst durch Eintrag zur Entstehung gelangen liess *(absolutes Eintragungsprinzip)*, oder aber dass man das Recht wohl vor dem Eintrag entstehen liess, aber die Verfügung darüber vom Eintrag abhängig machte *(relatives Eintragsprinzip)*. [1])

Sicher ist, dass das bündnerische Zivilgesetzbuch keinen Zwang zur Eintragung unter irgendwelchen Strafsanktionen kennt. Hingegen ist die Frage, ob das absolute oder das relative Eintragsprinzip gegolten habe, streitig. Nach Ansicht der Praktiker entstand vertraglich begründetes Eigentum und Pfandrecht an Liegenschaften bereits mit dem formell richtig abgefassten und von den Kontrahenten unterzeichneten Vertrag. [2]) Von Theoretikern wird hingegen die *negative Rechtskraft* der Protokolle vertreten, d. h. dass kein vertragliches Eigentums- oder Pfandrecht bestehe, welches nicht in die Kauf- oder Pfandprotokolle eingetragen wurde. [3])

Für das *relative Eintragungsprinzip* spricht in Bezug auf Eigentum der Umstand, dass nach § 186 Ziff. 1, erster Satz, der Uebergang des Eigentumsrechts an Liegenschaften schon mittels Vertrages erfolgt. Dagegen spricht der zweite Satz des § 186 Ziff. 1: «Der Uebergang des Eigentumsrechtes an Liegenschaften mittelst Vertrages geschieht erst mit dem Augenblick der Eintragung des letzteren in das Grund- oder Vertragsprotokoll.»

---

[1]) Vgl. über den Begriff *Tuor* S. 436, Homberger N 12 ff. Vorb. v. ZGB 942.

[2]) *F. Schmid* S. 3.

[3]) *Mutzner* S. 139.

In Bezug auf das Pfandrecht besagt § 282/1 ausdrücklich: «Zur gültigen Bestellung einer Grundversicherung ist erforderlich, dass dieselbe in das öffentliche Pfandprotokoll eingetragen werde.» Damit wird das absolute Eintragungsprinzip zum Ausdruck gebracht. Hingegen *erlischt* das Pfandrecht gemäss § 285 nicht mit der Löschung des Eintrages, sondern: «durch Tilgung oder Erlöschen der Forderung, durch Verzicht des Gläubigers, durch Uebergang des Pfandes in das Eigentum des letzteren, durch gerichtlichen Entscheid und durch Untergang des Pfandes, mit Vorbehalt jedoch der Bestimmung des § 293». Diese Bestimmung bezieht sich auf die Wiederherstellung der Sache, mit der das Pfandrecht wieder auflebt.

Des weiteren bestimmte § 299, dass, solange die Löschung des Pfandrechts nicht erfolgt ist, die *Vermutung* für dessen Fortbestand spreche.

Diese Bestimmungen weisen u. E. auf das *absolute Eintragungsprinzip hin*, allerdings lediglich im Sinne der *negativen Rechtskraft des Eintrages*. Vertraglicher Eigentumsübergang und vertragliches Pfandrecht kamen erst mit dem Eintrag zustande. Bis zum Eintrag bestand lediglich auf Grund des Vertrages der Anspruch auf Eintragung. Das dingliche Recht begründete erst der Eintrag selbst. Bestand das vertragliche Eigentums- und Pfandrecht aber nicht vor dem Eintrag (negative Rechtskraft der Einträge) so folgte daraus aber nicht, dass das eingetragene Eigentum oder Pfand wirklich zu Recht bestehe. Das Pfandrecht konnte durch Erlöschen der Forderung trotz bestehenden Eintrags bereits erloschen sein, das Eigentum z. B. durch Erbgang die Hand gewechselt haben. Der fortbestehende Eintrag begründete lediglich die *Vermutung* des Fortbestehens des Rechts, kehrte also bloss die Beweislast zuungunsten desjenigen um, der das Gegenteil behauptete und daraus ein Recht ableitete.

Ausserdem bestand in Bezug auf nichtvertragliches Eigentum ein von den Grundprotokollen *unabhängiger Besitzstand*, weil die Eintragungen bei Eigentumsübergang durch Erbgang, Zwangsversteigerung, richterliches Urteil usw. nicht vorgeschrieben war. Auch zur Weiterverfügung über dieses Eigentum durch Vertrag

war die vorherige Eintragung der nichtvertraglichen Uebergänge nicht gefordert. Die einzige Folge war, dass die vertragliche Uebertragung einer Liegenschaft durch einen nichteingetragenen Eigentümer nicht ohne Bewilligung der Aufsichtsbehörde eingetragen werden durfte (§ 187 letzt. Abs.).

b. Das Oeffentlichkeitsprinzip.

Das kantonale Registersystem war als ein Publizitätssystem gedacht, das den Liegenschafts- und Hypothekarverkehr durch eine zuverlässige Kenntnisgabe des wichtigsten dinglichen Rechtsbestandes günstig beeinflussen sollte. Die Zugänglichmachung grundbuchlicher Register für die Oeffentlichkeit wird als das *formelle* Oeffentlichkeitsprinzip bezeichnet. Die allgemeine Zugänglichkeit der öffentlichen Bücher erlangt aber ihren vollen Wert erst, wenn dieselben auch eine Gewähr für den rechtlichen Bestand der eingetragenen Rechte bieten. In diesem Sinne spricht man vom Oeffentlichkeitsprinzip im *materiellen Sinne.* [1])

Das *formelle Oeffentlichkeitsprinzip* war ausgesprochen im § 291 b. ZGB: «Die Pfandbücher stehen jedem, sofern und soweit er ein rechtliches Interesse daran glaubhaft machen kann, zur Einsicht offen, auch sind ihm aus denselben die erforderlichen Aufschlüsse zu erteilen». In Bezug auf die Einsicht in die Kaufsprotokolle fehlte eine Vorschrift.

Durch die Beschränkung auf das *rechtliche* Interesse ist die Einsicht im wesentlichen nur dem im Protokoll Eingetragenen oder dem Bevollmächtigten eines solchen vorbehalten gewesen. Andere, die z. B. eine Beleihung machen wollten, haben ein wirtschaftliches, aber vorläufig noch kein rechtliches Interesse am zu beleihenden Objekt gehabt. Sie konnten also ohne Vollmacht des eingetragenen Eigentümers nicht zur Einsicht zugelassen werden.

---

[1]) *Homberger* N 20 ff, Vorbem. v. ZGB 942 und N 1 ff ZGB 970, *Ostertag* N 3 ZGB 973.
Vgl. *Wieland* Bern ZGB 970, *Homberger* N 7 ZGB 970, *Lienhard* 506 ff: auf dem gleichen Boden standen Solothurn, Basel-Stadt und die Waadt.

Doch bestimmte die genannte Verordnung von 1884, dass der Protokollführer verpflichtet sei, den Pfandgläubigern oder solchen, die ein Pfandrecht *bestellen wollen*, anzugeben, welche Pfandrechte auf den verpfändeten oder *zu verpfändenden* Liegenschaften zurzeit haften und zu wessen Gunsten sie lauten (§ 12).

Der Einblick in die Kaufprotokolle konnte den Eingetragenen selbst auch ohne besondere Bestimmung nicht verweigert werden, da sonst die Bücher überhaupt nicht mehr den Charakter der Oeffentlichkeit gehabt hätten. Daraus folgt aber, dass auch Bevollmächtigte der Eingetragenen dieses Recht ausüben konnten, da der Einblick nichts Höchstpersönliches in sich hat.

Was nun das *materielle Oeffentlichkeitsprinzip* betrifft, wäre ein solches nur dann anzunehmen gewesen, wenn das Gesetz den Eintrag *allein* zum rechtsbegründeten Element erhoben hätte, dergestalt, dass die Form den Primat vor dem materiellen Recht haben sollte. Einen solchen Grundsatz hat aber das bündnerische ZGB nirgends ausgesprochen. Vielmehr gilt das *Legalitätsprinzip*. Der Eintrag ist nur gültig, wenn er sich auf einen anerkannten Rechtsgrund stützt. Einen Beleg hiezu, wenn dies angesichts des Schweigens des Gesetzes noch notwendig wäre, finden wir in der Bestimmung, dass z. B. das Pfandrecht durch Erlöschen der Pfandschuld untergeht und nicht erst durch Löschung im Pfandprotokoll (§ 285).

Hingegen konnte man von einer *beschränkten positiven Wirkung des Eintrags* sprechen. Dieser begründete nämlich, wie aus dem Beispiel des § 299/2 folgt, wenigstens die Vermutung des Fortbestandes des Rechts. Es war also ähnlich wie nach schweiz. ZGB mit der öffentlichen Urkunde (Art. 9). Der Eintrag erbrachte, wenn auch nicht den Beweis, so doch die Vermutung des Rechts, kehrte also die Beweislast um.

III. Die grundlegenden Normen des Uebergangsrechts

1. Die intertemporale Stellung des kantonalen Registersystems

Mit dem Inkrafttreten des schweiz. ZGB am 1. Januar 1912 wurde das kantonale Privatrecht grundsätzlich aufgehoben. Das Immobiliarrecht des ZGB beruht aber auf dem *Grundbuchsystem*, das nach *Realfolien* angelegt ist und eine gesamthafte Darstellung des Rechtsbestandes an jeder einzelnen Liegenschaft bietet, ein System, das damals kein Kanton zur Gänze aufweisen konnte. Da das Sachenrecht gleichwohl in Kraft trat, musste der Gesetzgeber dafür sorgen, dass andere sachenrechtliche Publizitätseinrichtungen vorderhand an Stelle des fehlenden eidg. Grundbuches in die Bresche treten. Es blieb nichts anderes übrig, als die kantonalen Publizitätseinrichtungen intertemporal heranzuziehen.

In seinem *Schlusstitel* stellte demgemäss das ZGB über das sachenrechtliche und insbesondere grundbuchrechtliche *intertemporale Recht* Bestimmungen auf. Darnach wurden die Kantone für die Uebergangsperiode in zwei Gruppen gegliedert:

a. In solche, deren Publizitätseinrichtungen infolge ihrer Uebersichtlichkeit und Vollständigkeit geeignet waren, den Rechtswirkungen des eidg. Grundbuches in vollem Umfange unterstellt zu werden und die daher ihr kantonales Grundbuch dem eidgenössischen *gleichstellen* konnten (SchlT 46).

b. In solche, deren Einrichtungen den Voraussetzungen des eidg. Grundbuches nicht genügten und infolgedessen nur beschränkt an den Rechtswirkungen desselben teil hatten. In Bezug auf Entstehung, Uebertragung, Umänderung und Untergang der dinglichen Rechte kommt ihnen Grundbuchwirkung zu. Nur ist ihnen die positive Rechtskraft zugunsten gutgläubiger Dritter versagt (SchlT 48).

Den Kantonen blieb es vorbehalten, die Zugehörigkeit zu einer der beiden Gruppen, unter Vorbehalt der Genehmigung des Bundesrates, auszusprechen. Dies sollte in den *kantonalen Einführungsgesetzen* erfolgen.

Das *Einführungsgesetz des Kantons Graubünden* vom 23. Mai 1911 weist in seinen Uebergangsbestimmungen unter der Ueberschrift «Grundbuchrecht» 4 Artikel auf (180—183). Im Artikel 180 wird den Gemeinden, die bereits Katastervermessungen mit Güterverzeichnis und Parteienbuch besitzen, aufgetragen, bis 1. Januar 1914 diese Behelfe soweit zu ergänzen und zu vervollständigen, als dies für die neue Grundbuchanlage erforderlich ist. Im Artikel 181 wird denjenigen Gemeinden, welche bis zum 1. Januar 1914 die Grundbuchvermessung nicht in Angriff nehmen, aufgetragen, mit möglichster Beschleunigung bis Ende 1916 *Servituten- und Liegenschaftsregister aufzunehmen*, bezw. zu revidieren und auf Grund derselben, sowie an Hand der Pfandprotokolle das Grundbuch einzurichten.

Dieser Art. 181 stützt sich auf Art. 40 SchlT ZGB, nach welchem zwar in der Regel die Vermessung der Anlage des Grundbuches vorangehen soll, mit Einwilligung des Bundesrates aber auch schon vorher das Grundbuch angelegt werden kann, wenn genügende Liegenschaftsverzeichnisse (Art. 942 ZGB) vorhanden sind. Die vollständige Vermessung kann nämlich viele Jahre beanspruchen, und da das Grundbuch mit Erfolg auch ohne Vermessung eingeführt werden kann, liess man in der Zwischenzeit zuverlässige Liegenschaftsverzeichnisse an Stelle der Vermessung zu. [1])

Solche Verzeichnisse (Servituten- und Liegenschafts-Register) sollten nun spätestens bis 1916 fertiggestellt werden und als Grundbuch dienen, im Gegensatz zu den anderen Gemeinden, die solche zuverlässige Verzeichnisse nicht besassen und deren Kauf- und Pfandprotokollen nur beschränkte Grundbuchwirkung zukommen sollte (nicht zugunsten gutgläubiger Dritter).

---

[1]) *Mutzner*, Komm. SchlT Art. 42 N 7. *Homberger*, N 6 Art. 942 ZGB.

Nun hat aber keine Gemeinde im ganzen Kanton die Einführung der Liegenschafts- und Servitutenregister begonnen, in vollkommener Ausserachtlassung des Art. 181, bevor nicht eine anerkannte Grundbuchvermessung vorlag. Erst nachdem dies der Fall war, haben jene Gemeinden, als notwendige Vorbereitung für die moderne Grundbuchanlage, die Rechtsbereinigung und die damit verbundene Anlage der Liegenschafts- und Servitutenregister an die Hand genommen. Es mag auffallen, dass die Aufsichtsbehörde keinen Wert darauf legte, der erwähnten Bestimmung des Art. 181 Nachachtung zu verschaffen. Nach den heute vorliegenden Erfahrungen ist dies aber erklärlich, denn es hat sich herausgestellt, dass die Anlage der Liegenschafts- und Servitutenregister ohne Vorhandensein von Plänen direkt unmöglich ist. Sämtliche Grundbuchkreise im Kanton, die das moderne Grundbuch noch nicht besitzen, haben die etwas verbesserte intertemporalrechtliche Einrichtung weitergeführt auf Grund einer kleinrätlichen Anleitung für die Führung der Kauf- und Pfandprotokolle des Kantons Graubünden vom Jahre 1914.

Die Frage, ob das kantonale Registersystem genügend war, muss somit dahin beantwortet werden, dass dieses Registersystem, wie in den erwähnten Bestimmungen vorgesehen, nirgends eingeführt worden ist.

Art. 182 wiederholt einfach Art. 46 SchlT 2 z. ZGB, indem er statuiert, dass in denjenigen Gemeinden, deren bisherige Formvorschriften mit oder ohne Ergänzung durch den Bundesrat als genügend erklärt wurden, den so genehmigten Formen volle Grundbuchwirkung zukomme. Art. 183 hingegen erklärt, dass solange in einer Gemeinde weder das Grundbuch gemäss Art. 180 oder 181 eingerichtet, noch ein Ersatz im Sinne des Art. 182 geschaffen ist, den *Kauf- und Pfandprotokollen* dieser Gemeinde Grundbuchwirkung zukomme, jedoch nicht zugunsten des gutgläubigen Dritten (SchlT 48/3).

Das EG unterscheidet demnach im Sinne von SchlT 40 zwischen einer Grundbuchanlage auf Grund einer *amtlichen Vermessung* (Art. 180 vgl. ZGB 950) und einer solchen ohne Ver-

messung auf Grund von *Liegenschaftsverzeichnissen* (Art. 181 EG vgl. ZGB 942). Art. 182 EG hat bloss theoretische Bedeutung, da das kantonale Registersystem selbst mit Ergänzungen keinesfalls als genügend erscheinen kann, um volle Grundbuchwirkung zu zeitigen. Die ganz verschiedene Einteilung der Bücher, beim eidg. System die Realfolien mit ihrer Spalteneinteilung, die eine übersichtliche Darstellung des Rechtsbestandes an einer Liegenschaft ermöglicht, beim kantonalen System der Mangel eines Hauptblattes und einer Spalteneinteilung schloss zum voraus eine volle Grundbuchwirkung aus.

Die Hauptbedeutung kommt somit der Vorschrift des Art. 183 zu, der den bisherigen *Kauf- und Pfandprotokollen teilweise Grundbuchwirkung* zuerkennt, über die noch im einzelnen zu sprechen sein wird. Diese Protokolle sind bis zur Einführung des eidg. Grundbuches *weiterzuführen* und vertreten daher für die Uebergangsperiode das eidg. Grundbuch. Diese Uebergangsperiode ist im Kanton Graubünden noch lange nicht abgeschlossen und dürfte sich wohl noch über die Hälfte unseres Jahrhunderts hinaus erstrecken. Bisher ist nur in wenigen Gemeinden das eidg. Grundbuch eingerichtet worden. Die Anpassung dieser Protokolle an die Bestimmungen des ZGB und der eidg. Grundbuchverordnung bildet daher den Hauptinhalt des Uebergangsrechts. Im übrigen sei hier noch festgestellt, dass folgende Gemeinden das Grundbuch nach eidgen. Vorschrift besitzen: Arosa, Chur, Thusis, Sils i. D., Scanfs, Zuoz, Madulein, Samaden, Celerina, St. Moritz, Pontresina und Davos. Einzelne Gemeinden, die unlängst ihr Vermessungswerk zum Abschluss gebracht haben, sind zur Zeit mit der Bereinigung der dinglichen Rechte beschäftigt, so Schuls, Sils i. E., Malans und Maienfeld. Die Aufsichtsbehörde hält konsequent darauf, dass mit Abschluss der Vermessung, wenn auch nur für eine oder einzelne Sektionen eines Grundbuchkreises, die Rechtsbereinigung in Angriff genommen wird.

2. Die öffentliche Beurkundung

Eine der wesentlichsten Neuerungen für den Kanton Graubünden bildet die Solennitätsform der *öffentlichen Beurkundung* für die meisten Verträge, die die Begründung dinglicher Rechte an Liegenschaften zum Inhalte haben.[1]) Die öffentliche Beurkundung ist nicht ein Erfordernis des Grundbuches, aber eine gesetzliche Voraussetzung der Eintragung. In Graubünden war das *Beurkundungswesen* bis zur Einführung des ZGB fast unbekannt. Nur bei Beglaubigung von *Unterschriften* fungierten als Urkundspersonen die Kreisnotare.[2]) Bei der Bedeutung des Beurkundungswesens für das Grundbuch nach ZGB hat das EG 165 neben den Notaren auch die Grundbuchverwalter[3]) verpflichtet, auf Verlangen die öffentliche Beurkundung von Verträgen über die in ihrem Bereich gelegenen Grundstücke vorzunehmen, auf die sich die Eintragung ins Grundbuch stützt. Damit wurden dem Grundbuchverwalter weitgehende notarielle Kompetenzen eingeräumt. Auf der öffentlichen Urkunde ist der Unterschrift des Beamten der *Stempel* seiner Amtsstelle beizusetzen. Dies ist als blosse Ordnungsvorschrift zu werten.

Die *sachliche* Zuständigkeit des Grundbuchverwalters im Beurkundungswesen ist aber auf reine *Liegenschaftsverträge* beschränkt. Sie umfasst also nicht z. B. güter- und erbrechtliche Verträge (kant. Kreisschreiben von 1933 A. I.). Die *örtliche* Zuständigkeit ist auf die in seinem Grundbuchkreise liegende Grundstücke beschränkt (EG 165). Für Liegenschaftsverträge, bei welchen die Grundstücke in verschiedenen Grundbuchkrei-

[1]) Vgl. darüber *Oser* zu OR 11 VI 2., v. *Tuor* 207, *Homberger* No. 21, 28 ZGB 965.

[2]) Vgl. EG 30 u. die Ausführungen im *Kreisschreiben* des Bau- und Forstdep. v. Nov. 1933 S. 2 und die kantonale Notariatsverordnung v. 13. Nov. 1913.

[3]) Ueber die Organisation und Bezeichnung der künftigen Grundbuchbehörden vgl. Kap. V hernach.

sen liegen, ist ausschliesslich notarielle Beurkundung zulässig (kant. Kreisschreiben 1933 A. II.) [1])

Der Grundbuchverwalter als Urkundsbeamte hat im allgemeinen die *notariellen Formvorschriften* zu beobachten. Dies betrifft insbesondere die Prüfung der Identität der verfügenden Personen und ihrer Vertreter (Not. Vdg. 22), die Vorlesung der Urkunde den anwesenden Parteien (Not. Vdg. 23, Abs. 1), die Entgegennahme der Erklärung, dass der Inhalt der Urkunde dem Parteiwillen entspricht (Not. Vdg. 22), die Unterzeichnung vor dem Beamten (Not. Vdg. 23), wobei die Einheitlichkeit des Beurkundungsaktes zu wahren ist (Not. Vdg. 23 Abs. 2). Das kant. Kreisschreiben von 1933 V. gestattet, ein von den Parteien mitgebrachtes, unterschriebenes und datiertes Vertragsinstrument zur Beurkundung auf dem Grundbuchamt mitzubringen. Ein solcher Vertrag ist wie ein vom Beamten beurkundeter mit dem Schlussverbal zu versehen (sog. Beurkundungsvermerk), in welchem der Beamte die Handlungs- und Verfügungsfähigkeit der Kontrahenten bescheinigt (Art. 25 Not. Vdg.). Das ist nicht zu verwechseln mit der *grundbuchlichen* Verfügungsfähigkeit, die erst nach vollzogener Anmeldung des Vertrages zu prüfen ist. Wo der Ausweis über die Handlungs- und Verfügungsfähigkeit bei der öffentlichen Beurkundung durch *schriftliche Vollmacht* erbracht wird, ist diese zu den Akten zu nehmen und aufzubewahren (kant. Kreisschreiben vom 28. Febr. 1917, Ziff. 27, Not. Vdg. Art. 21). Eine *Generalvollmacht* kann nur zuhanden je *eines* Grundbuchamtes ausgestellt werden und ist aufzubewahren (kant. Kreisschreiben v. 28. Febr. 1917 Ziff. 26).

In Graubünden werden alle Liegenschaftsverträge in der Regel durch den Grundbuchverwalter beurkundet.

3. Die Voraussetzungen der Eintragung

Schon vor der Einführung des eidg. Grundbuches wurden mit kantonaler Verordnung (Anleitung vom 9. Dezember 1913),

[1]) Oeffentliche Beurkundung eines Vertrages an zwei verschiedenen Orten ist unzulässig, *Rekurspraxis* Nr. 3703.

die GBVo mit gewissen Aenderungen in Anwendung gesetzt, in Kraft seit 1. Februar 1914. Für die Voraussetzungen der Eintragung in die Kauf- und Pfandprotokolle wurden die Artikel 11—14 Abs. 2, 15 und 16 Abs. 1, 2 und 4, 17—20 Abs. 1 und 21—24 der eidg. GBVo als anwendbar erklärt.

Die Art. 11—13 GBVo bringen das *Antragsprinzip* zum Ausdruck, das im Erfordernis der schriftlichen *Anmeldung* zur Eintragung seinen Ausdruck findet, soweit nicht das ZGB oder die GBVo Ausnahmen zulassen. Die Anmeldung hat einen Doppelcharakter, insofern sie einerseits *formeller Antrag* an das Grundbuchamt ist, andererseits zugleich Eintragsbewilligung, also materielle Verfügung und als solche einseitiges dingliches Rechtsgeschäft. [1]) Als dingliche Verfügung hat daher die Anmeldung, wie das kant. Kreisschreiben vom November 1933 A I zutreffend hervorhebt, in den Fällen des ZGB 963 vom Eigentümer des Grundstückes auszugehen, bezw. seinem bevollgitimiert, sonst sind es *beide* Kontrahenten. Bei Bestellung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten ist, wie gleichfalls dieses Kreisschreiben bemerkt, der Verkäufer zur Anmeldung legitimiert, sonst sind es beide Kontrahenten. Bei Bestellung von Grundpfandrechten ist der *Schuldner* zur Anmeldung legitimiert. Ein Dienstbarkeitsvertrag wird von beiden Kontrahenten angemeldet. Zur Anmeldung einer vom Gläubiger zu unterzeichnenden Löschungsbewilligung ist der Schuldner zuständig.

Art. 14 GBVo schreibt die Aufnahme der Anmeldung in das *Tagebuch* vor, nachdem sie mit einem Eingangsvermerk und einer Ordnungsnummer versehen worden ist. Das Tagebuch wurde mit der kantonalen Verordnung in Form einer Anleitung vom 9. Dezember 1913 Ziff. 5, 7 und 8 nach dem eidg. Formular No. 69 für jedes Kauf- und Pfandprotokollamt obligatorisch eingeführt. Das kantonale Kreisschreiben vom November 1933 schärft unter V. 1 besonders ein, dass das Tagebuch kein Register sei, sondern in chronologischer Reihenfolge alle Anmeldungen zu Grundbucheintragungen enthalte, und dass bei *Ab-*

[1]) *Homberger* N 3 ZGB 963, ZBGR 9 S. 54 ff., 71 ff.

weisung einer Anmeldung die Gründe im Tagebuch (Kolonne: Bemerkungen) anzugeben seien. Erst *nach* Eintrag ins Tagebuch mit der Ordnungsnummer habe der Grundbuchführer zu prüfen, ob die Eintragung ins Hauptbuch zulässig sei.

Von der Befugnis der Kantone gemäss Art. 14/3 GBVo, dem Grundbuchverwalter, der als Urkundsbeamte fungiert, ein gesetzliches Anmeldungsmandat zu erteilen,[1]) hat Graubünden wenigstens für das Uebergangsrecht keinen Gebrauch gemacht (kant. Anleitung vom 9. Dezember 1913 Ziff. 6). Hingegen hebt das kant. Kreisschreiben vom November 1933, Bd. I, hervor, dass die Anmeldung nicht separat für sich eingereicht zu werden braucht, sondern auch schon im Vertrag ausgesprochen sein kann. In einem solchen Falle wäre also der Grundbuchverwalter, der den Vertrag öffentlich beurkundet, *rechtsgeschäftlich* zur Anmeldung ermächtigt, einer Ermächtigung, die naturgemäss widerruflich ist und notwendigerweise mit dem Erlöschen der Verfügungsbefugnis des Berechtigten (z. B. durch Tod, Konkurs) erlischt.[2])

Der anwendbar erklärte Art. 15 GBVo beschlägt das *Prüfungsrecht des Grundbuchverwalters.* Dieses Prüfungsrecht bezieht sich ausser auf die genannte Anmeldung *(Buchungsantrag*[3]) auf folgende Belange:

a. *Die örtliche Zuständigkeit.* Da bis zur Einführung des eidg. Grundbuches die bisherigen Kauf- und Pfandprotokolle weiterzuführen sind, ist die örtliche Zuständigkeit gegeben, wenn das Grundstück, über das verfügt wird, sich in der Gemeinde befindet, für welche das Protokoll geführt wird. Liegt ein Grundstück in zwei oder mehreren Gemeinden, so erfolgt nach der kant. Anleitung vom 9. Dezember 1913 Ziff. 2 die rechts-

---

[1]) Vgl. darüber BGE 55 I 341 ff u. ZGB 9 S. 75.

[2]) *Homberger* N 18 ZGB 963.

[3]) Naturgemäss ist in Bezug auf die Anmeldung selbst zu prüfen: die Identität, Rechts- und Handlungsfähigkeit des Antragstellers, eine allfällige Vertreterlegitimation, Anmeldungsberechtigung, Form und Inhalt der Anmeldung, vgl. ZBGR 11 S. 238 ff., 12 S. 185.

begründende Eintragung im Protokoll derjenigen Gemeinde, in welcher sich der grössere Flächenabschnitt des Grundstückes befindet *(Hauptaufnahme)*. Zu diesem Zwecke haben sich die Interessenten von den Kauf- und Pfandprotokollämtern der anderen Gemeinden die erforderlichen beglaubigten Auszüge über den dort gelegenen Teil des Grundstückes geben zu lassen und bei der Beurkundung vorzulegen.

Nach erfolgter Eintragung der Hauptaufnahme ist von amtswegen eine Abschrift derselben den Kauf- oder Pfandprotokollführern der anderen Gemeinden zur Eintragung in den dortigen Protokollen zuzustellen *(Nebenaufnahme)*. Wenn aber die kant. Anleitung besagt, dass diese Nebenaufnahmen gemäss Art. 6 Abs. 2 und 3 GBVo zu behandeln seien, so kann das nur sinngemäss gemeint sein, da es kein Hauptbuchblatt gibt und mit der Aufschrift: «Kopie von No. . . . des Grundbuchkreises . . .» nicht dieses, sondern das betreffende Protokoll zu versehen ist.

b. *Die Eintragungsfähigkeit.* Der Grundbuchverwalter hat zu prüfen, ob das zur Eintragung, Vormerkung oder Anmerkung angemeldete Recht berechnungsfähig ist. Anderen als den gesetzlich berechnungsfähigen Rechten steht das Grundbuch nicht offen. Dabei ist nicht auf die Qualifikation durch die Parteien allein abzustellen.[1])

Schon vor der Einführung des eidg. Grundbuches werden zur Eintragung in die Protokolle zugelassen:

Dienstbarkeiten, über deren Eintragungsfähigkeit früher keine Vorschrift bestand (kant. Anleit. Ziff. 8);

Grundlasten (kant. Anleit. Ziff. 8 u. 15 i);

Schuldbriefe und Gülten (kant. Regulativ vom März 1914, Anleitung Ziff. 11, 19 und 20);

Eigentumsbeschränkungen aus Nachbarrecht (Anl. Ziff. 15 c);

Selbständige und dauernde Rechte (Anl. Ziff. 15 d);

[1]) ZBGR I S. 8 u. 6 S. 4 ff., S. 72, 13 S. 367.

Vormerkungen (Anl. Ziff. 15 R und 27—31);
Anmerkungen (Anl. Ziff. 32—35).

Da die meisten Liegenschaftsverträge in Graubünden vom Grundbuchverwalter selbst verurkundet werden, und diese die Grundlage des Eintrags bilden, hat er die Pflicht, den materiellen Inhalt so festzusetzen, dass sie eintragungsfähig sind.

c. *Die grundbuchrechtliche Verfügungsberechtigung.* Darunter versteht man die Feststellung, dass die grundbuchlich Verfügende die nach Massgabe des Grundbuches verfügungsberechtigte Person ist oder diese vertritt (ZGB 965/21 BGE 53 II 215). Die Bestimmung des ZGB 656, wonach über ein Grundstück erst verfügt werden kann, wenn es im Grundbuch eingetragen ist, wurde auch auf die Kauf- und Pfandprotokolle ausgedehnt, (kant. Kreisschr. v. 28. Febr. 1917 Ziff. 17 u. v. Nov. 1933 B IV). Mit der genannten kant. Anleitung v. 9. Dez. 1913 Ziff. 6 ist, wie schon hervorgehoben wurde, intertemporal auch der Art. 15 GBVo als anwendbar erklärt worden, wonach der Grundbuchverwalter nach erfolgter Anmeldung zu prüfen habe, ob sie von dem nach Grundbuch *Verfügungsberechtigten* ausgeht (ZGB 963).

Wenn nun Kaufverträge über Grundstücke protokolliert werden müssen, welche in den amtlichen *Kauf*protokollen noch nicht vorkommen, so ist das Verfügungsrecht des Verkäufers an Hand des Pfandprotokolles festzustellen. Handelt es sich nicht um die Eintragung eines Kaufvertrages, sondern eines Dienstbarkeits- oder Pfandvertrages oder dgl. für Grundstücke, die bisher nicht im Kaufprotokoll figurieren, so hat vor der Eintragung solcher Verträge die Aufnahme des zu belastenden Grundstückes, bezw. auch des berechtigten Grundstückes in das Kaufprotokoll stattzufinden.[1]) Das geschieht durch Eintragung des auf dieses Grundstück bezüglichen Kaufvertrages oder durch eine Beschreibung desselben unter besonderer Ordnungsnummer, wie noch weiter auszuführen sein wird.

[1]) Rekurspraxis 2493, 3707, 3709.

In diesem Falle darf nach dem kant. Kreisschr. v. 28. Febr. 1917 Ziff. 17 nicht versäumt werden, im Anschluss an die Eintragung des Grundstücks im Kaufprotokoll alles zusammenzustellen, was auf Grund einer eingehenden, zuverlässigen Durchsicht der Protokolle nach bereits vorhandenen, die in Frage stehenden Grundstücke betreffenden Eintragungen sich an Rechten und Pflichten ergibt. Nur eine solche Durchsicht und Feststellung ermöglicht bei den nachfolgenden Rechtsgeschäften den Nachweis des Eigentums und die Prüfung des Verfügungsrechtes; sie allein bietet Gewähr, wie das Kreisschr. hervorhebt, für eine richtige, zuverlässige Beschreibung und Erkennbarmachung der Grundstücke.

Die Eintragung solcher noch nicht figurierenden Grundstücke in das Kaufsprotokoll kann sich auf einfache Weise vollziehen, wenn der Grundeigentümer einen Kaufvertrag, ein Testament, einen Teilungsakt, eine Bescheinigung des Zuschlags, ein richterliches Urteil usw. vorweisen kann. Verfügt er über ein solches Aktenstück nicht, so hat er nach dem kant. Kreisschr. v. 28. Februar 1917 Ziff. 17 vom *Gemeinderat, Kreisamt* oder einer *anderen öffentlichen Behörde*, welche mit den Verhältnissen vertraut ist, eine *Bescheinigung* zuhanden des Protokollführers einzuholen, welche ihn als Eigentümer des im Protokoll nicht figurierenden Grundstückes bezeichnet, über das verfügt werden will. Auf Grund dieser Bescheinigung kann der Protokollführer im Einvernehmen mit dem Eigentümer eine Beschreibung des Grundstückes mit allen erforderlichen Angaben *unter besonderer Ordnungsnummer* in das Kaufprotokoll aufnehmen, wobei auf die Bescheinigung zu verweisen ist.

Das genannte Kreisschreiben erwähnt aber auch den Fall, wo ein mit den örtlichen Verhältnissen gut vertrauter Protokollführer ohne besondere Bescheinigung die Aufnahme von sich aus riskiert und *verantworten* zu können glaubt. Doch dringt ein kant. Kreisschr. v. Nov. 1933 B IV in solchen Fällen unter allen Umständen darauf, dass die Eigentumsausweise für den Fall, dass ein Eintrag ohne genügende Unterlagen erfolgte, *nachträglich beigebracht* und eingetragen werden.

Schliesslich wird auch die Feststellung des Eigentums im Wege des *Provokationsverfahrens* erwähnt. [1])

Die Beibringung des Eigentumsausweises durch Bescheinigung der Gemeinde ist in Gemeinden mit relativ geringem Liegenschaftsverkehr nicht leicht. Im übrigen besteht *keine Verpflichtung* zur Ausstellung solcher Bescheinigungen, wenn sie nicht Auszüge von Eintragungen in öffentliche Bücher sind. Des weiteren ist eine solche Bescheinigung für den Protokollführer nicht absolut bindend. Er kann sie als rechtsungenüglich erachten. Dem Interessenten steht in diesem Falle nach dem genannten Kreisschr. noch ein *Rekurs an den Kleinen Rat* offen. Versagt dieser, so bleibt ihm allenfalls noch der *ordentliche Zivilrechtsweg* auf Eigentumszuerkennung und Eintragung. Die Klage ist u. E. analog derjenigen aus Art. 662 ZGB zu behandeln (richterliches Aufrufverfahren).

d. *Der Rechtsgrund.* Der Ausweis über den Rechtsgrund liegt nach ZGB 965/3 in dem Nachweise, «dass die für dessen Gültigkeit erforderliche Form erfüllt ist». Man ist sich darüber einig, dass nicht nur die *Form* allein es ist, sondern auch die *materielle* Gültigkeit des Rechtsgrundes, die der Grundbuchverwalter nachzuprüfen hat. [2]) Für die Einhaltung der *Form* wird der bündnerische Protokollführer, da er zugleich als Urkundsbeamte die meisten Liegenschaftsverträge verurkundet, meist selbst zu sorgen haben. Die umstrittene Frage, in welcher Form *Erbteilungsverträge* abgefasst sein müssen, wenn in der Erbschaft Grundstücke vorhanden sind, hat der Bundesrat mit Entscheid v. 4. Mai 1917 dahin beantwortet ‚dass hiefür ein *öffentlich beurkundeter Vertrag* gefordert ist. In der Folge ist aber der Bundesrat von dieser Einstellung abgekommen und auch das Bundesgericht hat die öffentliche Beurkundung des Erbteilungsvertra-

[1]) Das Kreisschreiben meint damit offenbar das Verfahren, das zur Bereinigung der Kauf- und Pfandprotokolle vorgesehen ist. (Kant. Ausführungsbestimmungen zur GBVo vom 22. Febr. 1910).

[2]) *Homberger* N 43 ZGB 965, ZBGR 18 S. 157, 165 ff., BGE 51 III 75 ff.

ges nicht als Gültigkeitserfordernis anerkannt (47 II 251).[1]) Wird dagegen die Erbteilung durch Lose von Hand zu Hand vollzogen, so kann sie *formlos* geschehen. In diesem Falle *genügt* zur Eintragung eine von sämtlichen Erben unterzeichnete Erklärung (GBVo 18). Gelegentlich der Verurkundung des Vertrages wird der Protokollführer auch einen gewissen Einblick in die materielle Gültigkeit des Rechtsgrundes gewinnen. Dabei hat er weniger auf die Anfechtbarkeit eines Geschäftes (z. B. wegen Willensmängeln, Pflichtteilsverletzung), als auf *Nichtigkeitsgründe* zu achten.

Bedarf ein Rechtsgeschäft der behördlichen Genehmigung (z. B. Veräusserung und Belastung von Mündelgut, Rechtsgeschäfte unter Ehegatten usw.), so hat sich die Prüfung auf das Vorliegen der Genehmigung zu erstrecken und auch darauf, ob sie von der zuständigen Behörde ausgegangen ist. Da der Protokollführer selbst bei den meisten Liegenschaftsverträgen als Urkundsperson fungiert, hat er richtigerweise vor der behördlichen Genehmigung zu verurkunden, nachher die Urkunde zur Genehmigung vorlegen zu lassen und nach erfolgter Genehmigung einzutragen (Kreisschr. v. Nov. 1933 A VII).

4. Die Eintragungen

Nach Eintrag der Anmeldung ins Tagebuch hat der Grundbuchführer zu prüfen, ob der Vertrag ins Hauptbuch eingetragen werden kann. Zwischen dem Eintrag ins Tagebuch und dem Eintrag ins Hauptbuch eintretender Wegfall der Verfügungsfähigkeit (z. B. Tod, Handlungsunfähigkeit, Verfügungsbeschränkungen) vermag den Rechtserwerb durch Eintragung ins Hauptbuch nicht zu hindern.[2]) Steht diesem Eintrage nichts entgegen, so ist er mit dem *Datum der entsprechenden Tagebucheintragung* und nicht mit dem Datum des wirklichen Eintrags zu vollziehen (ZGB 948/1).

---

[1]) Vgl. insbesondere *Tuor* ZGB S. 389 und dessen Komm. zum Erbrecht S. 1006 ff.

[2]) *Homberger* N 8 u. 15 ZGB 963, N 5 ZGB 966, N 10 ZGB 972.

Da das Hauptbuch vorläufig nur in Form von Protokollen vorliegt, musste das Uebergangsrecht bestimmen, welche Rechte in welches der beiden Protokolle (Kauf- oder Pfandprotokoll) einzutragen sei. Demgemäss wurde bestimmt:

In das *Kaufprotokoll* sind einzutragen (Kant. Anleit. Ziff. 15):

a. Die Urkunden über die Uebertragung von *Grundeigentum.* Da das Kaufprotokoll keine Spalten aufweist wie das Hauptbuch des eidg. Grundbuches, sind Kauf-, Tausch-, Schenkungsverträge regelmässig *vollständig* in das Kaufsprotokoll einzutragen, d. h. wörtlich abzuschreiben (Anleit. Ziff. 8 Abs. 2, Ziff. 13, 14—16). Hingegen genügt es bei Erbteilungsverträgen, wenn nur diejenigen Teile wörtlich eingetragen werden, welche die Liegenschaften betreffen. Das gleiche betrifft gerichtliche Urteile (Kreisschr. 2 N 2 Ziff. 21).

b. Die Urkunden über die Errichtung von *Grunddienstbarkeiten* (z. B. Anerkennung des Eigentümers, Vertrag, Urteil usw.)

c. Die Urkunden über *persönliche Dienstbarkeiten, Eigentumsbeschränkungen aus Nachbarrecht* (Durchleitungsrecht, Notweg, Notbrunnen usw.).

d. Die Urkunden über Errichtung von *selbständigen und dauernden Rechten* gemäss ZGB 655 Ziff. 2.

e. Die Urkunden über *Aufhebung* und Beschränkung *gesetzlicher Nachbarrechte.*

f. Die Verträge über Errichtung von *Wohn- und Nutzniessungsrechten.* Diese Kategorie von Rechten fällt unter persönliche Dienstbarkeiten (lit. c.). Die kant. Anleitung scheint sie nur nach Vorgang der GBVo 19 besonders spezifiziert zu haben.

g. *Gesetzliche Nutzniessungsrechte* auf Verlangen des Berechtigten. Damit sollen wohl die erbrechtlichen Nutzniessungsrechte des überlebenden Ehegatten gemeint sein (ZGB 462, 473), die zu ihrer Entstehung keiner Eintragung bedürfen (ZGB 747). Auf Verlangen können sie darnach eingetragen werden.

h. Eine *Dienstbarkeit zu eigenen Lasten* auf schriftliche Anmeldung des Eigentümers. Diese Bestimmung ist Art. 20/1 GBVo angepasst.

i. Die Urkunden über Errichtung von *Grundlasten.*

k. Die *Vormerkungen.* Doch sind Vereinbarungen über Nachrückungsrechte ins Pfandprotokoll einzutragen. (Anleit. Ziff. 28).

l. Die *Zugehörerklärungen,* sofern mit denselben nicht gleichzeitig eine Verpfändung verbunden ist.

Darnach wird alles ins *Kaufsprotokoll* eingetragen, was nicht Pfandrecht ist oder mit einem solchen unzertrennlich zusammenhängt.

Ins *Pfandprotokoll* werden somit gemäss Ziff. 16 Anleit. die Urkunden eingetragen, welche auf die Bestellung von Grundpfandrechten gerichtet sind, oder Zugehörerklärungen zu einer Verpfändung enthalten (ZGB 805), ferner Erhöhungen der Pfandsumme, des Zinsfusses, Pfandvermerkung und Pfandentlassung, Aenderung des Schuldgrundes und der Pfandart, des Ranges, der Rückzahlungstermine, Kündigungsfristen usw.

Die Eintragungen in die Protokolle sind, wie dies GBVo 25 für diejenigen ins Hauptbuch vorschreibt, in sorgfältiger Schrift ohne Rasuren, Korrekturen und Zwischenschriften auszuführen (Anleit. Ziff. 8). Sie finden aber im Gegensatz zu den Eintragungen im Hauptbuch des eidg. Grundbuches in *chronologischer Reihenfolge unter fortlaufender Nummerierung* statt und bestehen, wie schon hervorgehoben wurde, in der Regel in der wörtlichen Abschrift der betreffenden Urkunden, sofern es sich nicht einzig um kurze Randbemerkungen handelt, über die noch weiter Näheres auszuführen sein wird (Anleit. Ziff. 8).

Des weiteren enthält jede Eintragung im Kauf- oder Pfandprotokoll nicht nur das bereits erwähnte Datum des entsprechenden Tagebucheintragung, sondern zum Unterschied von den Eintragungen nach der GBVo am Schluss die *Unterschrift des Beamten* und den *Stempel seiner Amtsstelle* (Anleit. Ziff. 8).

Während nach GBVo 28 sämtliche Belege, auf deren Vorlegung hin eine Eintragung in das Hauptbuch vorgenommen wird, mit der Ordnungsnummer und der Nummer des Hauptbuchblattes versehen in dem für *jedes Grundbuchblatt besonders anzulegenden Faszikel* der Grundbuchakten *(Belege)* geordnet aufbewahrt werden, ist dies nach Protokollsystem nicht möglich. Hier werden die Verträge, welche in den Protokollen unter besonderer Nummer eingetragen sind, in der Regel dem Erwerber des Rechtes *zurückgegeben*. Die andern Parteien können von den Protokollführern Abschriften oder Auszüge mit Eintragsbescheinigungen verlangen. Es können auch Vertragsdoppel eingereicht und auf diesen die Eintragsbescheinigung angebracht werden. Aufbewahrt werden von den Kauf- und Protokollämtern nur die Belege, auf Grund derer Protokolleintragungen in Form von *Randbemerkungen* gemacht werden, ebenso Erklärungen, Bewilligungen, Mitteilungen, Anmeldungen usw. Diese erhalten Protokollhinweise und werden für jedes Protokoll beisammengehalten (Anleit. Ziff. 10).

Ferner werden die Protokolle gebunden und am Schluss oder in separatem Einbande ein Namenregister mit Angabe der Seitenzahlen beigeschlossen (Anleit. Ziff. 9).

Auf Ansuchen einer Partei können ihre Urkunden, auf Grund derer Eintragungen gemacht werden, vom Grundbuchamt verwahrt werden; eine Verpflichtung dazu besteht jedoch in der Uebergangszeit zum eidg. Grundbuch *nicht*, wenn es sich um vollständig in die Protokolle eingetragene Urkunden handelt oder um solche, die abschnittweise eingetragen wurden (z. B. Erbschaftsurkunden), vgl. Kreisschr. Nr. 1 Ziff. 2.

IV. Die Durchführung der Uebergangsbestimmungen

1. Die Eintragung des Eigentums

Bei der Eintragung der Verträge betreffend *Eigentumsübergang* sind die *Vertragsparteien* gemäss GBVo 31 genau zu bezeichnen. Steht das Eigentum an einem Grundstück den jeweiligen Eigentümern anderer Grundstücke zu, so sind gemäss BGVo 32 anstatt der Namen dieser Eigentümer die Grundbuchnummern der berechtigten Grundstücke in der Eigentumskolonne einzutragen. Da die Protokolle ein Spaltensystem nicht besitzen, so ist die Eintragung mit dem Protokollhinweis auf jene berechtigten Grundstücke zu versehen und umgekehrt (Anleit. Ziff. 12).

In Bezug auf den für die Eintragung des Eigentums zu erbringenden *Ausweis* erklärt die Anleit. Ziff. 6 den Art. 18 GBVo als intertemporal anwendbar. Allein GBVo 18 gibt nicht auf alle Fragen Antwort. So wird angeordnet, dass im Falle von *Zwangsvollstreckung* der Ausweis durch die Bescheinigung des Zuschlages seitens des Betreibungsamtes oder der Konkursverwaltung erbracht wird, mit der Ermächtigung zur Eintragung. Hingegen ist über den Ausweis im Falle einer *freiwilligen Versteigerung* nichts bestimmt. Dies erklärt sich wohl daraus, dass der Zuschlag bei der freiwilligen öffentlichen Versteigerung ein privates Kaufgeschäft ist, bei welchem der Vertrag durch den vom Veräusserer erklärten Zuschlag geschlossen wird (OR 229/2).[1]) Der Zuschlag ersetzt daher die öffentliche Urkunde nicht.

Hingegen bestimmt OR 235/2, dass die Versteigerungsbehörde dem Grundbuchverwalter auf Grundlage des Steigerungsprotokolls den Zuschlag sofort zur Eintragung anzuzeigen habe. In Graubünden muss eine freiwillige öffentliche Versteigerung von einem *Kreisbeamten* begleitet werden. Ausserdem hat der *Gemeindeaktuar* oder eine andere geeignete Amtsperson als Protokollführer bestellt zu werden (EG 173). Das aufzunehmende

[1]) *Oser* Vorb. 3 zu OR 229—236.

Steigerungsprotokoll, das übrigens bei Grundstücksteigerungen von den Käufern eigenhändig zu unterschreiben ist (EG 176), stellt somit eine öffentliche Urkunde dar. Im Sinne des OR 235 ist aber der Grundbuchverwalter nicht berechtigt, die Eintragung auf Grund dieses Protokolls zu machen, sondern auf Grund einer besonderen *Anzeige* der Versteigerungsbehörde, die sich nach EG 173 aus den genannten beiden Beamten zusammensetzt. Diese Anzeige stellt die in GBVo geforderte öffentliche Urkunde dar und es steht nichts entgegen, dass sie schon ins Steigerungsprotokoll selbst aufgenommen werde (kant. Kreisschr. v. Dez. 1930 Ziff. 1).

Die im Falle von *Erbgang* von GBVo 18 geforderte Bescheinigung der gesetzlichen oder eingesetzten Erben, die, um weiter zu verfügen, ihren eigenen Eintrag zunächst durchzuführen haben,[1]) hat in Graubünden im Sinne von EG 2 Ziff. 7 der Kreispräsident auszustellen, dem die Sicherung des Erbgangs obliegt und der insbesondere auch die Erbenscheine gemäss ZGB 559 ausstellt.[2])

Ueber die Eintragungen von Eigentumsänderungen aus *ehelichem Güterrecht* gibt Art. 18 GBVo gleichfalls keinen Aufschluss. Gemäss ZGB 665/3 werden Aenderungen am Grundeigentum, die nach ehelichem Güterrecht eintreten, nach der Veröffentlichung der Eintragung im Güterrechtsregister *von amtswegen* im Grundbuch eingetragen. Der dingliche Erwerb tritt hier ausserbuchlich ein, und der Eintrag ist nur deklaratorisch. Notwendig ist er zur Weiterverfügung über die erworbene Liegenschaft.[3])

Das Grundbuch berücksichtigt nur den *externen Güterstand* der Ehegatten, wie er sich aus dem Güterrechtsregister ergibt (ZGB 248) und im Verhältnis der Ehegatten zu Dritten eintritt (ZGB 665/3).[4]) Nicht jeder Güterstandswechsel führt für das Grundbuch eine Aenderung herbei, da das Grundbuch nicht zum

[1]) *Rekurspraxis* 2492.
[2]) *Wieland* Bern 3 f ZGB 665, Bern 6 ZGB 963.
[3]) *Rekurspraxis* 4992.
[4]) MBVR 32 S. 170.

Ausdruck bringt, ob eine Liegenschaft der Ehefrau zu ihrem Sondergut oder Frauengut gehört. Die Frage der Uebereinstimmung zwischen dem Güterstandsregister und dem Grundbuch, die ZGB 665/3 anstrebt, stellt sich erst, wo mit dem Güterstandswechsel ein Wechsel des Eigentums verbunden ist, wie beim Uebergang zur Gütergemeinschaft oder Gütereinheit oder von diesen zu einem anderen Güterstand. Darüber hinaus gibt es Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, welche ohne den Güterstand zu berühren, das eingebrachte Gut oder das Gesamtgut betreffen.

Beim *Güterstandswechsel* wird die dingliche Rechtsänderung, wie schon hervorgehoben wurde, grundsätzlich durch die Eintragung ins Güterrechtsregister herbeigeführt (ZGB 248, 665/3, GBVo 14). Das betrifft auch durch Richterspruch herbeigeführten Güterstandswechsel, der ebenso wie der vertragliche zur Aeusserung der dinglichen Wirkungen des Eintrages ins Güterrechtsregister und der Veröffentlichung bedarf. [1]) Die Uebereinstimmung mit dem Grundbuch soll durch amtswegige Eintragung der Aenderungen am Grundeigentum erzielt werden.

Der Güterrechtsregisterführer hat sich bei der Anmeldung des Ehevertrages gemäss GBVo 14 ein von den zuständigen Grundbuchämtern ausgestelltes Verzeichnis der Grundstücke der Ehegatten vorlegen zu lassen, sodann nimmt er die Eintragung ins Güterrechtsregister und die Veröffentlichung vor und macht dem Grundbuchamt von amtswegen Mitteilung durch Zustellung einer beglaubigten Abschrift des Registereintrages unter Beilage des Grundbuchauszuges (GBVo 26/1). Der Grundbuchprotokollführer wird den Eintrag in das Kaufprotokoll unter der chronologischen Ordnungsnummer wie auf Grund eines Vertrages vollziehen und die ihm zugestellte Abschrift des Güterrechtsregistereintrages den Belegen einverleiben.

Rechtsgeschäfte unter Ehegatten, welche ohne Güterstandsänderung die Eigentumsverhältnisse an Liegenschaften verändern, stellen im Gegensatz zu Güterstandsänderungen keine Ge-

---

[1]) *Haab* N 6 a u. 37 ZGB 656, *Homberger* No. 61 ZGB 965, *Egger* N 14 ZGB 248.

samtnachfolge dar, sondern Singularsukzession, bei welcher das dingliche Recht erst durch *Eintragung ins Grundbuch* erworben wird.[1]) Darum schreiben auch GBVo 15, 16 und 26 in diesen Fällen vor, dass der Güterrechtsregistereintrag erst *nach* erfolgter Grundbucheintragung zu veröffentlichen sei. Das Grundbuchamt behält deshalb in diesem Falle, im Gegensatz zu den Fällen des Güterstandswechsels, seine *uneingeschränkte Prüfungspflicht* (vgl. 3. Abschnitt dieses Kap.), insbesondere auch bez. der behördlichen Genehmigung nach ZGB 177.

Das kant. Kreisschr. v. Dez. 1938, das sich unter Ziff. 5 mit der grundbuchlichen Behandlung des Vermögens der Ehefrau befasst, macht auf diese Unterschiede nicht aufmerksam. Hingegen beantwortet es die Frage, ob die *Güterverbindungsfrau ohne Zustimmung* des Ehemannes ihre Liegenschaften erwerben kann, in negativem Sinne und ordnet an, dass ohne diese Zustimmungserklärung Verfügungen durch den Protokollführer nicht zugelassen werden sollen. Allein hier liegt ein materiell gültiger Kaufvertrag vor, wenn auch die Ehefrau nur mit ihrem Sondergut haftet. Demgemäss ist die Eintragung ohne Zustimmung des Mannes vorzunehmen.[2]) Hingegen fordert das Kreisschreiben richtigerweise bei Veräusserungen von Liegenschaften durch die Ehefrau die Zustimmung ihres Mannes.

Des weiteren wird in diesem Kreisschreiben hervorgehoben, dass der Ehemann bei dinglichen Verfügungen über Liegenschaften der Ehefrau, soweit es sich nicht um Akte der gewöhnlichen Verwaltung handelt, die Zustimmung der Ehefrau beizubringen habe, die *formlos gültig sei.* Diese Zustimmung ist aber nicht formlos. Sie muss schriftlich erfolgen.[3]) Hervorzuheben ist ferner, dass zu einer solchen Verfügung nicht die Zustimmung der Vormundschaftsbehörde beizubringen ist, soweit sie nicht zugleich die Begründung einer Verpflichtung enthält (ZGB 137/3).

Richtigerweise verlangt das genannte kant. Kreisschreiben für *Teilungsverträge,* in welchen der Güterverbindungsfrau Er-

[1]) ZGBR 9 S. 66, *Haab* N 38 ZGB 652, 159, S. 72, 11 S. 159.
[2]) *Homberger* N 68 ZGB 965, ZBGR 11 S. 175, 12 S. 75 ff.
[3]) *Homberger* N 70 ZGB 965, ZBGR 8 S. 98.

benqualität zukommt, die Mitunterzeichnung des Mannes, da das der Ehefrau zufallende Erbvermögen in Nutzung und Verwaltung des Mannes übergehen soll.

Nach den Grundsätzen des *Obligationenrechts* übergeht Liegenschaftseigentum ausserbuchlich im Falle der Uebernahme eines Geschäftes oder Vermögens mit Aktiven und Passiven (Universalsukzession).[1])

Was die Aufnahme der *öffentlichen Grundstücke* in das Grundbuch (und die dasselbe intertemporal vertretenden Grundprotokolle) betrifft, stellt ZGB 944/1 den Kantonen dies anheim und schreibt die Eintragung nur dann vor, wenn dingliche Rechte an öffentlichen Grundstücken zur Eintragung gebracht werden sollen. Der Kanton Graubünden hat laut kant. Ausführungsbestimmungen zur eidg. GBV ad Art. 1 von der Möglichkeit, die Eintragung öffentlicher Grundstücke anzuordnen, keinen Gebrauch gemacht.

Immerhin fallen nicht unter öffentliche Sachen das *Finanzvermögen* des Staates und der Gemeinden (Domänen), ferner das *Verwaltungsvermögen* (z. B. Schulhäuser, Kasernen, Spitäler, Museen usw.)[2]) Diese Liegenschaften unterliegen daher der Eintragungspflicht. Eine Streitfrage ergab sich in Bezug darauf, ob die *Bürgergemeinde* (im Gegensatz zur Einwohnergemeinde) als Eigentümerin von Grundstücken eingetragen werden dürfe. Diese Frage ist zu bejahen, da nach der kant. Verfassung Art. 40, Abs. 9 die Bürgergemeinden als Selbstverwaltungskörper anerkannt sind und auch die Praxis des Grossen und Kleinen Rates sowie der obersten kantonalen Gerichtsinstanz die juristische Persönlichkeit der Bürgergemeinde nicht in Zweifel gezogen hat.[3])

---

[1]) *Leonsams* SJZ 13 S. 101 ff., ZBGR 16 S. 131.

[2]) *Ostertag* N 6 ZGB 944, *Haab* N 6 ZGB 664, Gutachten an d. Kleinen Rat d. Kant. Graubünden von Dr. Jenny et cons. Chur 1934 S. 4 ff.

[3]) Entscheide d. Kantonsger. v. 5./6. u. 8. Okt. 1923, v. 10./11. und 12./13. Juni 1929, Rekursentsch. d. Grossen Rates in Gengels Rekurspraxis No. 2 ZGB 893, Gutachten hievor S. 19 ff.

2. Eintragung von Pfandrechten

Zur Begründung von *Grundpfandrechten* werden die Pfanderrichtungsverträge ins *Pfandprotokoll* eingetragen (kant. Anleit. Ziff. 14 u. 16). Es wurde bereits erwähnt, dass auch Einträge über Zugehörerklärungen mit gleichzeitiger Verpfändung (ZGB 805) und alle anderen die Pfandsumme und das Pfandrecht beschlagenden Vermerke, wie Erhöhung der Pfandsumme, des Zinsfusses, Pfandvermehrung, Pfandentlassung, Aenderung des Schuldgrundes und der Pfandart, des Ranges, der Zahlungstermine, Zahlungsfristen usw. im Pfandprotokoll gemacht werden.

Die nach altem Recht begründeten *Pfandtitel* (vgl. II. Kap. 2 c. hievor) werden nach den Bestimmungen über die *Grundpfandverschreibung* (SchlT 33, kant. Ausf. z. GBVo IV Vorb.).

Schuldbriefe und Gülten wurden durch ein kant. Regulativ neu eingeführt, das mit dem 15. März 1914 in Kraft getreten ist. Darnach bedarf der Vertrag auf Errichtung von Schuldbrief und Gült der öffentlichen Beurkundung (Art. 1) nach vorangegangener obligatorischer *amtlicher Schatzung*, wobei Schuldbriefe nicht über den Schatzungsbetrag (Verkehrswert), Gülten nur innerhalb der Belastungsgrenze des ZGB 848 errichtet werden dürfen (Art. 2). Der *Protokollführer* stellt die Pfandtitel nach der Eintragung ins Pfandprotokoll aus und zwar auf den vorgeschriebenen eidg. Formularen, sowie auf Grund der GBVo 53—59 und Art. 9 des Regulativs (Art. 3).

Das Pfandprotokollamt führt über alle neu errichteten Pfandtitel ein *Verzeichnis* mit fortlaufenden Ordnungsnummern und Angabe der Art des Titels (Schuldbrief oder Gült), des Betrages, Datums, der Bezeichnung des Schuldners bezw. Eigentümers und Gläubigers, des Hinweises auf Band und Seite des Protokolls, des Ausfolgungsdatums und eventueller Bemerkungen (Art. 4). Als Datum wird dasjenige der Anmeldung eingetragen (Art. 5). Vor der Unterzeichnung des Pfandtitels hat der Protokollführer die vollständige Uebereinstimmung mit den Angaben des Rechtsgrundes und des Pfandprotokolls festzustellen und das Kollationszeichen («Koll») anzubringen. Mit seiner und

des Schuldners (bezw. Eigentümers) Unterschrift hat er den Pfandtitel dem *Kleinen Rat* zur Gegenzeichnung vorzulegen (Art. 6 und 7). Vor der Unterbreitung dem Kleinen Rat hat aber noch eine Ueberprüfung des Titels durch den *Kreispräsidenten* und eine Unterzeichnung durch denselben stattzufinden (kant. Ausf. zu GBVo 577).

Die stattgefundene Aushändigung des Pfandtitels wird vom Protokollführer im Pfandprotokoll und im Pfandtitelverzeichnis mit Datum und Namen des Empfängers vorgemerkt und hat von letzterem bescheinigt zu werden. Die aufzubewahrenden Anmeldungen erhalten Protokollhinweis und sind chronologisch zu ordnen (Art. 8).

Auch über die *entkräfteten Pfandtitel* wird ein *Verzeichnis* geführt (Art. 13).

Bei *Grundpfandverschreibungen* erfolgt die Aushändigung der Urkunde an den Gläubiger. Es kann auf derselben die Bescheinigung über die erfolgte Eintragung und der Nachtrag der Veränderungen angefügt werden, welche sich im Laufe der Zeit ergeben. Ausnahmen bedürfen spezieller Vereinbarung. Die anderen Parteien können von den Protokollführern Abschriften oder Auszüge mit Eintragsbescheinigung erhalten. Solche Bescheinigungen können auch auf eingereichten Vertragsdoppeln angebracht werden (Anleit. Ziff. 20).

Für die Eintragung von Grundpfandrechten wurden intertemporal die Bestimmungen der Art. 40—52 GBVo anwendbar erklärt. Doch hat diese Anwendung nur prinzipielle Bedeutung und ist von keiner grossen praktischen Tragweite, da die Verschiedenheit zwischen dem Realfolien- und Protokollsystem eine einschneidende ist. So kann das Pfandrecht nicht gemäss Art. 40 GBV mit einer Litera (A. B. C. ..) eingetragen werden, auf die bei späteren Eintragungen für dasselbe Pfandrecht Bezug genommen wird, da dies ein Spaltensystem voraussetzt. Die Bezugnahme kann nur durch Ausführung der Ordnungsnummer des Protokolleintrages geschehen. Vereinbarungen über Rückzahlungen und Kündigungen können nicht gemäss GBVo 40 Abs. 2 in der Kolonne «Bemerkungen» notiert werden, vielmehr wird

der ganze Pfanderrichtungsvertrag *wörtlich* eingetragen (Anleit. Ziff. 14). Eine stichwortartige Eintragung genügt nur, wenn ein Kaufvertrag mit Grundpfandverschreibung vollständig ins Kaufsprotokoll eingetragen wird und auf ihn im Pfandprotokoll verwiesen werden kann (Kreisschr. Nr. 2 Ziff. 25). Für die Frage der *Zugehörqualität* kommt, wenn der Pfandtitel *altrechtlich* ist, das alte bündn. Privatrecht (§ 178) in Betracht (Rekurspraxis 2568).

Vereinbarungen über das Nachrücken von Grundpfandgläubigern können ebensowenig, wie GBVo 40 Abs. 3 vorsieht, in die Kolonne «Vorbemerkungen» aufgenommen werden. Sie müssen vielmehr *wörtlich* ins Pfandprotokoll eingetragen werden unter Protokollhinweis auf das Hauptrecht. Bei Wegfall der Vorhypothek in demjenigen Rang, in welchem das Nachrücken vereinbart ist, darf der Protokollführer die Rangänderung *nur dann* ohne weiteres zugunsten des Nachrückungsberechtigten eintragen, wenn dies im Nachrückungsvertrag *ausdrücklich* vereinbart ist.[1]) In allen andern Fällen, in welchen der Nachrückungsvertrag eine solche Bestimmung nicht enthält, z. B. wo das Nachrükken von Gegenleistungen, wie Zinsreduktionen usw. abhängig gemacht wird, bedarf es zur Eintragung einer Rangänderung einer speziellen Bewilligung durch den Grundeigentümer oder einer Ermächtigung an den Gläubiger, die Rangänderung zur Eintragung anzumelden (Kreisschr. No. 2 Ziff. 32).

Ebensowenig kann der anwendbar erklärte Art. 41 GBVo ausgeführt werden, der die Eintragung von Grundpfandrechten in ein Kollektivblatt regelt, da das Protokollierungssystem überhaupt keine Realfolien kennt, somit keine Kollektivblätter.

Art. 42 GBVo regelt die Eintragung eines *Gesamtpfandrechts* durch die Aufnahme des Forderungsbetrages in die Kolonne «Pfandsumme» der einzelnen Grundbuchblätter mit dem Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke. In Ermangelung der Realfolien und ihrer Spalteneinteilung müssen in den Pfandprotokollen Protokollhinweise, event. auch zwischen Kauf- und

[1]) Rekurspraxis Nr. 2500.

Pfandprotokoll angebracht werden, und zwar in Form von *Randbemerkungen* mit Angabe des Bandes, der Ordnungsnummer und der Seitenzahl (Anleit. Ziff. 18).

Materiellrechtlich ist zum Gesamtpfandrecht zu bemerken, dass es an allen Grundstücken *gleichartig* sein muss, also z. B. nicht teils als Grundpfandverschreibung, teils als Schuldbrief. Dagegen braucht der *Rang* des Pfandrechts an den einzelnen Grundstücken nicht der gleiche zu sein.[1])

Soll für eine Forderung auf mehrere, in verschiedenen Grundbuchkreisen gelegene Grundstücke ein Gesamtpfandrecht errichtet werden, so ist der Protokollführer desjenigen Kreises, in dem die grössere Fläche der zu verpfändenden Grundstücke liegt, verpflichtet, von amtswegen die Eintragung der Grundpfandrechte in den übrigen Grundbuchkreisen zu veranlassen. (Kant. Ausf. zu GBVo Art. 42).

Direkte Anwendbarkeit findet Art. 42/2 GBVo, wonach die Anmeldung zur Eintragung eines Gesamtpfandrechtes zuerst in demjenigen Kreise vorzunehmen sei, wo die grössere Fläche der zu verpfändenden Grundstücke liegt, ferner Art. 42/3 und 42/4 GBVo über die Reihenfolge der Anmeldungen in den übrigen Grundbuchkreisen bezw. in anderen Kantonen. Das gleiche bezieht sich auf die Art. 43 und 44 GBVo. Zu Art. 45 GBVo ordnen die kant. Ausführungsbestimmungen an, dass bei Verpfändung mehrerer Grundstücke für die nämliche Forderung ohne Begründung eines Gesamtpfandrechtes, der Grundbuchverwalter die Parteien, die keine Bestimmungen über die Verteilung der Pfandsumme getroffen haben, anzuweisen habe, die Verteilung vorzunehmen. Vorher sei die Eintragung abzulehnen. Nach der GBVo kann hingegen der Grundbuchverwalter, sofern ein Schatzungswert für die Grundstücke im Grundbuch angegeben ist, die Verteilung selber vornehmen.

Die gleiche kant. Ausführungsbestimmung ist auch auf Art. 46 GBVo anzuwenden, obschon es nicht ausdrücklich gesagt wird. Art. 46 regelt nämlich einen weiteren Fall, wo der Grund-

[1]) *Leemann* N 9—11 ZGB 798.

buchverwalter die Verteilung nicht nur selber vornehmen *kann*, sondern *soll:* wenn nämlich eines von mehreren gesamthaft verpfändeten Grundstücken veräussert wird, ohne dass der Erwerber sich solidarisch für die Schuld, für die das Grundstück verpfändet ist, verpflichtet.

Bei der Eintragung der Verpfändung von *Miteigentumsanteilen* gemäss Art. 47 GBVo kann die Bezeichnung des verpfändeten Anteils naturgemäss nicht in der Kolonne «Bemerkungen» aufgenommen werden, sondern die Errichtungsurkunde ist wörtlich in das Pfandprotokoll einzutragen.

Art. 48 GBVo über die Eintragung des vorbehaltenen *Vorganges* und der *leeren Pfandstelle* kann ebensowenig auf das Protokollsystem angewendet werden wie Art. 40 GBVo. Die Eintragung des Vorgangsvorbehaltes und der leeren Pfandstelle in das Pfandprotokoll muss vielmehr unter besonderer Ordnungsnummer und wörtlicher Eintragung der Errichtungsurkunde geschehen. (Kreisschr. Nr. 2 Ziff. 30).

Art. 49 GBVo über die Eintragung der Grundpfandrechte für *Bodenverbesserungen* mit der Besonderheit, dass statt der Pfandstelle die Abkürzung «B-V» eingetragen wird, ist für Graubünden überhaupt nicht anwendbar, da gemäss Art. 140 EG Ziff. 4 für Forderungen aus Güterzusammenlegung und Bodenverbesserung ein gesetzliches Grundpfandrecht *ohne Eintrag* entsteht, und zwar ein allen anderen vorgehendes.

Zu Art. 50—52 GBVo über die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, der Angabe des Bevollmächtigten bei Schuldbrief und Gülten und der Eintragung von Serientiteln, ist das gleiche zu sagen, was zu Art. 40 GBVo bemerkt wurde.

Handelt es sich um die Eintragung eines Pfandvertrages für Grundstücke, die bisher im *Kaufprotokoll nicht figurieren*, so hat vorgängig dieser Eintragung die Aufnahme des zu belastenden Grundstücks in das Kaufsprotokoll stattzufinden.[1]) Im Anschluss an diese Eintragung ins Kaufprotokoll ist alles zusammenzustellen, was sich auf Grund einer eingehenden, zuverlässigen

[1]) *Rekurspraxis* Nr. 2493, 4988.

Durchsicht der Protokolle an Eintragungen von Rechten und Pflichten mit Bezug auf dieses Grundstück ergibt (Kreisschr. Nr. 2 Ziff. 17).

Zum *Verkäuferpfandrecht* (ZGB 832, 838) bemerkt das kant. Kreisschr. v. Nov. 1933 unter V. 2, es sei in verschiedenen Gegenden des Kantons üblich, durch eine Klausel im Vertrag zu stipulieren, dass «bis zur gänzlichen Tilgung der Kaufsumme das Kaufobjekt haften solle». In diesem Falle ist ein Kaufvertrag mit Verkäuferpfandrecht anzumelden. Nach Eintragung des Kaufvertrages in das Kaufprotokoll muss auch der Uebertrag des Verkäuferpfandrechts ins Pfandprotokoll stattfinden mit entsprechendem Verweis auf den Eintrag des Kaufprotokolls.

Die *Umwandlung einer Grundpfandart* in eine andere (z. B. einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt) ist zulässig, ohne dass die Eintragung über das umzuwandelnde Pfandrecht gelöscht werden muss (Art. 793 ZGB). Hiezu ist die Einwilligung des Gläubigers, Schuldners und Grundeigentümers erforderlich, nicht aber diejenige nachrückungsberechtigter Pfandgläubiger. [1]) Der Vertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung. Der Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief muss die amtliche Schatzung vorangehen und zugrunde gelegt werden (Art. 2 Regulativ über die Err. v. Schuldbr. und Gülten).

Der Umwandlungsvertrag, welcher den Hinweis auf die bestehende Grundpfandverschreibung und die Angabe enthalten muss, dass der Schuldbrief an Stelle der zitierten Grundpfandverschreibung trete, ist unter *besonderer Ordnungsnummer* in das *Pfandprotokoll* einzutragen. Bei der stehengebliebenen Eintragung der Grundpfandverschreibung ist auf die Eintragung des Umwandlungsvertrages *mittelst Randbemerkung* hinzuweisen (z. B. «Bestehende Grundpfandverschreibung in einen Namen-Schuldbrief umgewandelt am . . . . gemäss Umwandlungsvertrag Pfandprotokoll No. . . S . . »), Kreisschr. Nr. 3 Ziff. 36.

[1]) *Wieland* Bern 5 ZGB 842, Bern 6 ZGB 825; *Leemann* N 29 ZGB 825. Die Einwilligung gleich- oder nachstehender Berechtigter ist nur erforderlich, wenn durch die Umwandlung eine Mehrbelastung entsteht.

Neben der Eintragung des Umwandlungsvertrages ist der Pfandtitel (Schuldbrief, Gült) auszustellen, wie oben gemäss dem kant. Regulativ angeführt wurde.

Für die Eintragung einer *Eigentümerhypothek* ist die schriftliche Anmeldung des Eigentümers erforderlich, aber auch genügend (GBVo 20 1). Oeffentliche Beurkundung ist nicht nötig, da es sich um eine einseitige Verfügung des Eigentümers handelt. Die Anmeldung zur Eintragung hat aber in diesem Falle alle wesentlichen Angaben zu enthalten und wird wörtlich unter einer besonderen Ordnungsnummer ins Pfandprotokoll eingetragen (Kreisschr. Nr. 3 Ziff. 37a). Neben bezw. auf Grund dieser Eintragung wird der Pfandtitel ausgestellt, der nicht gleichfalls im Wortlaut in das Pfandprotokoll eingetragen zu werden braucht.

Hingegen ist zur Errichtung eines Inhaberschuldbriefes immer dann eine öffentliche Urkunde gefordert, wenn es sich um eine vertragliche Abmachung zwischen dem Pfandeigentümer bezw. Schuldner einerseits und dem Gläubiger andererseits handelt,[1]) ebenso bei Umwandlung eines Namenschuldbriefes in einen Inhaberschuldbrief oder umgekehrt.[2]) Die Errichtung einer Grundpfandverschreibung als Eigentümerhypothek ist ausgeschlossen (ZGB 859) mit Ausnahme eines einzigen Falles, nämlich bei Forderungen aus Inhaberpapieren. Hier ist die Inhaberhypothek in Form der Grundpfandverschreibung in beschränktem Umfange zulässig.[3])

Ueber die grundbuchliche Bedeutung des BRB v. 7. Juni 1920 für Graubünden, mit welchem eine *Erhöhung des im Grundbuch eingetragenen Zinsfusses über 5 %* ohne Zustimmung der nachgehenden Grundpfandgläubiger gültig ist bis zum Betrage, der dem Wert von drei verfallenen Jahreszinsen und dem laufenden Zins zu 5 % entspricht, hat das kant. Kreisschreiben No. 4 Ziff. 49 folgendes angeordnet:

[1]) ZBGR 7 S. 299 und 302.
[2]) *Leemann* N 19 ZGB 859, ZBGR 17 S. 137, *Gonvers-Sallaz* N 5 GBVo 20.
[3]) *Leemann* Vorbem. No. 20—22, S. 663 und N 7 ZGB 829.

Der durch den genannten BRB abgeänderte Art. 818/2 ZGB findet für Graubünden Anwendung, da der Kanton keine Bestimmungen über einen Höchstzinsfuss kennt. Werden somit Zinsfusserhöhungen, welche 5 % übersteigen, vereinbart, so sind sie in die Pfandprotokolle einzutragen und zwar mit der ausdrücklichen Angabe, ob sie mit oder ohne Zustimmung sämtlicher nachgehender Pfandgläubiger vorgenommen worden sind. Auch auf die Pfandsicherheit für event. später vorauszusehende, weitere Zinsfusserhöhungen kann in der Vereinbarung und damit in der Eintragung ins Pfandprotokoll Rücksicht genommen werden.

Das Kreisschreiben gibt folgendes Schema der Protokolleintragung als Beispiel:

«Der Zinsfuss für die nebenstehende (vorstehende) Hypothekarschuld wird bis auf weiteres auf . . . % p. a. festgesetzt. Für den Fall einer späteren Zinsfusserhöhung wird gleichzeitig und schon heute ein Pfandrecht für den erhöhten Zins zu . . . % p. a. bestellt und mit (ohne) Zustimmung sämtlicher nachgehenden Pfandgläubiger im Pfandprotokoll eingetragen.

....., den ..... Der Schuldner:

Eingetragen am .....

(Stempel und Unterschrift des Grundbuchverwalters).»

Hinzuzufügen ist, dass, wo Pfandtitel (Schuldbriefe, Gülten) bestehen, diese einzufordern und die Zinserhöhungen in dieselben einzutragen sind. Die Pfandtitel der nachgehenden Gläubiger sind hingegen nur dann einzufordern und die Zinserhöhungen darin einzutragen, wenn die Erhöhung über 5 % mit ihrer Zustimmung erfolgt ist (Kreisschr. des eidg. Justiz- und Polizeidep. v. 28. Juni 1920).

Der Unterschied zwischen *Maximal- und Kapitalhypothek* kommt im Grundbuch dadurch zum Ausdruck, dass bei der Maximalhypothek kein Zins eingetragen ist. Eine Maximalhypo-

thek darf also angenommen werden, wenn in einer Hypothek der Zinsfuss gar nicht angegeben ist und es besteht in diesem Falle keine Pfandhaft für die Zinsen.[1]) Ist aber ein unbestimmter Zinsfuss eingetragen, so darf die Sicherheit gemäss ZGB 818/2 nicht weitergehend angenommen werden als zu 5%.

Die Umwandlung einer Maximalhypothek in eine Kapitalhypothek ist nur mit Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehend Berechtigten möglich, oder es ist die Pfandsumme um den Betrag der nach ZGB 818 mitversicherten Nebenansprüche zu reduzieren, d. h. um ca. 20% = 4 Jahresraten zu 5%. Es lässt sich aber die Umwandlung auch ohne die Reduktion der Pfandsumme und ohne Zustimmung der genannten Berechtigten in der Weise durchführen, dass im Vertrage (u. im Pfandtitel) ergänzend bemerkt wird, das Pfand hafte für Kapital, Zinse usw. im Höchstbetrage von Fr. . . . . (ursprüngliche Pfandsumme). Kant. Kreisschr. No. 3 Ziff. 37.

Schuldübernahmen durch den Neuerwerber des Grundstükkes haben die Protokollführer den Grundpfandgläubigern zur Kenntnis zu bringen (ZGB 832—34, 846). Diese Anzeigen sind unter fortlaufenden Ordnungsnummern in das *Verzeichnis der Anzeigen der Schuldübernahme* einzutragen. Die Ordnungsnummern sind auf den Anzeigen anzugeben, ferner von wann an die Zinspflicht für den Erwerber beginne, und ob welche event. verfallenen Zinse ihm überbunden worden seien. Diese Zinsen hat der Protokollführer möglichst genau zu ermitteln und sich zu diesem Zwecke vom bisherigen Schuldner die Zinsquittungen vorlegen zu lassen. Die Anzeigen sind dem Gläubiger im Doppel zuzustellen mit der Aufforderung, das eine Doppel unterschrieben dem Pfandprotokollamt spätestens innert 10 Tagen zurückzuschicken (Art. 16 kant. Regulativ).

Die *Uebertragung der Forderung*, für die eine Grundpfandverschreibung errichtet ist (ZGB 835), wird auf Begehren des

[1]) *Gonvers-Sallaz* N 10 GBVo 40, ZBGR 9 S. 127, 15 S. 172; a. M. *Guhl* in SJZ 10 S. 249, die aber gegenüber der abgeänderten Fassung des ZGB 818/2 wohl nicht mehr aufrechterhalten werden kann, vgl. *Homberger* N 28 ZGB 965.

Erwerbers am Rande des Protokolleintrages mit Bleistift, sowie auf der Urkunde unter Angabe des Erwerbers vorgemerkt (Anleit. Ziff. 26).

Zustimmungserklärungen nachgehender Pfandgläubiger *zur Erhöhung der Pfandsumme* vorgehender Pfandrechte werden als Randbemerkung in summarischer Fassung und in Verbindung mit dem Hinweis auf die als Beleg aufzubewahrende Erklärung notiert. Im Falle von Platzmangel kann ausnahmsweise auch die Eintragung einer solchen Zustimmungserklärung unter besonderer Nummer in Verbindung mit den nötigen Hinweisen stattfinden. Veränderungen an vorgehenden Pfandrechten, welche nachgehende Pfandrechte zu beeinträchtigen geeignet sind, soll der Protokollführer überhaupt nicht eintragen, bis die schriftlichen Zustimmungen der letzteren nicht vorliegen, die als Belege aufzubewahren sind (Kreisschr. Nr. 2 Ziff. 22).

Durch die Bundesbeschlüsse vom 28. Sept. 1934 und vom 21. Juni 1935 wurde die *Hotelsanierungshypothek* geschaffen. Als Gläubiger tritt die schweiz. Hotel-Treuhandgesellschaft auf, zu deren Gunsten ein sog. *Amortisationstitel* in Form eines Namenschuldbriefes ausgestellt wird, der allen Belastungen vorausgeht. Bei der freiwilligen Sanierung müssen sämtliche Nachgangsgläubiger zur Errichtung dieses Titels ihre Zustimmung geben, bei der zwangsweisen Sanierung im Pfandnachlassverfahren wird diese Zustimmung durch den Entscheid der Nachlassbehörde ersetzt (in Graubünden des Bezirksgerichtsausschusses).

Ueber die Form und das Verfahren für die Errichtung des genannten Amortisationstitels geben die allgemeinen Bestimmungen über die Errichtung von Schuldbriefen.[1]) Der Eintrag in das Pfandprotokoll erfolgt durch wörtliche Eintragung des Pfandvertrages. Bei den vorausgehenden Grundpfandrechten ist eine Randbemerkung nicht notwendig. Eine solche Randbemer-

[1]) *Eine Schatzung* ist bei der freiwilligen Sanierung nicht nötig, weil der Titel ohnehin allen andern Belastungen vorgeht; bei der zwangsweisen Sanierung im Pfandnachlassverfahren wird das Objekt durch die Expertenkommission der Sanierungsbehörde geschätzt (Art. 17 ff. BB).

kung ist nur gefordert, wenn eine sog. *Zwischenhypothek* errichtet wird. Die Nachlassbehörde kann nämlich im Pfandnachlassverfahren auf Grund der vorgeschriebenen Schätzung nebst dem Amortisationstitel die Errichtung einer Zwischenhypothek anordnen, d. h. dem durch die Schatzung gedeckten Gesamtkapital *nachfolgende* Verschreibung. In diesem Falle sind die der Zwischenhypothek nachfolgenden Schuldbriefe einzufordern und mit den bezüglichen Randbemerkungen zu versehen. Ebenso sind im Pfandprotokoll bei den vorausgehenden Grundpfandrechten Randbemerkungen anzubringen (kant. Kreisschr. v. Dez. 1936 Ziff. 67).

3. Eintragung anderer Rechte

Die Verträge über Errichtung von *Dienstbarkeiten und Grundlasten* werden gemäss kant. Anleit. Ziff. 13 ebenfalls in das Kaufsprotokoll eingetragen. *Am Rand* dieser Einträge ist aber auf die Haupteinträge über die berechtigten und belasteten Grundstücke zu verweisen, sofern diese Protokollhinweise nicht in der Urkunde enthalten sind.

Bei der Haupteintragung des belasteten und in den Fällen, wo das Recht dem Eigentümer eines bestimmten Grundstückes zusteht, auch bei derjenigen des berechtigten Grundstückes, sind Verweisungen auf die Eintragungen über die Dienstbarkeiten und Grundlasten anzubringen.

Randbemerkungen sind überhaupt bei allen Einträgen von Rechten, Lasten, Veränderungen usw. als Hinweis auf die Originaleinträge, bei den Originaleinträgen als Hinweis auf diese Rechte und Lasten anzubringen. Die Verweisungen sollen den Band, die Ordnungsnummer und die Seitenzahl angeben, diejenigen bei den Haupteinträgen sollen ausserdem die kurze Inhaltsbezeichnung der späteren Eintragungen enthalten. Auch *Hinweise zwischen Kauf- und Pfandprotokoll* sind, wo notwendig, anzubringen und umgekehrt (Anleit. 18).

Wege über Privatgrundstücke oder öffentliches Eigentum, die von jedermann benutzt werden können, sowie solche Wege,

die nur während einer beschränkten Zeit zur Bewirtschaftung öffentlichen Gutes dienen (Allmenden, Wälder usw.) sind gemäss EG zur GBVo Art. 35 nur auf dem Hauptbuchblatt des belasteten Grundstückes einzutragen. In der Uebergangszeit sind sie also im Kaufprotokoll einzutragen und am Rande auf die belasteten Grundstücke hinzuweisen, sofern diese Protokollhinweise nicht in der Urkunde enthalten sind.

Das kant. Kreisschr. Nr. 3 Ziff. 45 macht darauf aufmerksam, dass die Bestellung der *Nutzniessung* für einzelne Nutzungen eines Grundstückes (z. B. an Obstbäumen) nicht zulässig sei, da die Nutzniessung nach ZGB 745 nur den vollen Genuss des Gegenstandes (Grundstückes) betreffen. Die Nutzniessung müsse sich also auf die gesamte Nutzung und den Gebrauch des ganzen Grundstückes mit allen seinen Bestandteilen und der nicht ausdrücklich vorbehaltenen Zugehör erstrecken. Es sei jedoch zulässig, einzelne Nutzungen vertragsmässig auszuschliessen, wenn nur eine beschränkte Nutzniessung bestellt werden will. Hingegen könne ein Recht auf einzelne Nutzungen an Grundstücken als Grunddienstbarkeit oder als persönliche Dienstbarkeit gemäss ZGB 781 bestellt werden. Der Servitutvertrag ist nach Eintragung wieder auszuhändigen (Anl. Ziff. 10, Kreisschr. No. 1 Ziff. 2).

Die Urkunden über Errichtung von *selbständigen und dauernden Rechten* gemäss ZGB 655 Ziff. 2 und der Bergwerke werden, wie schon erwähnt wurde, ins Kaufprotokoll eingetragen (Anleit. Ziff. 15 lit. d). Für ihre Aufnahme werden schon intertemporal die Art. 7—10 GBVo anwendbar erklärt. Voraussetzung ist nach GBVo 7, dass das Recht als Dienstbarkeit an einem privaten oder öffentlichen Grundstück bestehe, d. h. eingetragen sei, weder zugunsten eines herrschenden Grundstückes noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet und wenigstens auf 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet sei.

Da das Protokollsystem kein besonderes Servitutenregister aufweist, kann ein selbständiges und dauerndes Recht nur bestellt werden, wenn bereits das dienende Grundstück in das

Kaufprotokoll aufgenommen wurde und ausserdem oder zugleich das betreffende Recht als Dienstbarkeit eingetragen ist. Es muss sich dabei um eine *persönliche* Dienstbarkeit handeln, da das Recht negotiabel sein soll.[1]) Die Errichtungsurkunde bedarf wie für Dienstbarkeiten nur der einfachen Schriftlichkeit (GBVo E 1913 II 694). Die Beschreibung des Rechts ist bei der Ordnungsnummer anzubringen (Anleit. Ziff. 4).

4. Löschungen

Auf die Abänderung oder Löschung von Einträgen in den Protokollen finden die Vorschriften der Art. 61 GBVo intertemporale Anwendung. Protokolleinträge sind zwecks Löschung *diagonal* durchzustreichen, während im Grundbuch der ganze Eintrag durchgestrichen wird (rote Tinte). Ausser der Streichung ist im Protokoll eine Randbemerkung mit roter Tinte anzubringen: «Pfandrecht gelöscht», N. N. Protokollführer (Unterschrift), Datum (Anleit. Ziff. 21).

Die *Anmeldung* zur Löschung hat nach Massgabe der GBVo 61 zu erfolgen. Die Löschung der nach dem alten Recht errichteten Schuld- und Pfandbriefe (vgl. II. Kap. 2 c hievor) hat nach kantonalem Recht zu erfolgen (Anleit. Ziff. 23). Dieses schreibt in § 11 der Kleinrätlichen Verordnung über die Führung der Pfandprotokolle v. 1884 vor: «Ist die gänzliche Abtragung einer Pfandschuld ausgewiesen, so ist dieses am Rand der betreffenden Eintragung im Pfandprotokoll mit dem Worte «getilgt» nebst dem Datum dieser Einschreibung vorzumerken und der Verschrieb mit einem Querstrich zu durchziehen, ohne jedoch damit die Schrift selbst unleserlich zu machen. — Der betreffende Pfandtitel aber ist in der Weise zu entkräften, dass das Siegel durchschnitten und die Bescheinigung der geschehenen Löschung auf demselben beigesetzt wird».

Die durch Löschung eines Pfandrechts entstehende *leere Pfandstelle* ist gemäss GBVo von amtswegen ohne Anmeldungsbeleg einzutragen. Da diese Bestimmung gemäss Ziff. 21

[1]) *Gonvers-Sallaz* N 9 GBVo 7.

Anleit. intertemporal anwendbar erklärt wurde, kann auch keine besondere Einschreibung in das Tagebuch unter besonderer Ordnungsnummer stattfinden. Dagegen ist zur Einschreibung der Löschungsanmeldung des Pfandrechts nach Vollzug der Eintragungen in der Spalte «Bemerkungen» des Tagebuches zu notieren: «Löschung und leere Pfandstelle eingetragen». In der Spalte «Grundbuch und Nummer» wird zugleich auch das Protokollzitat der unter besonderer Ordnungsnummer im Pfandprotokoll eingetragenen leeren Pfandstelle eingeschrieben (z. B. «Leere Pfandstelle Pf. P. G. No. . . . pag. . . .»), Kreisschr. Nr. 3 Ziff. 40.

Die Löschung kann auch ohne Mitwirkung des Schuldners lediglich auf Grund einer gültigen Löschungsbewilligung des Gläubigers bewirkt werden.[1]) Was den *Ausweis* bei Pfandrechten betrifft, kann der Gläubiger die Löschungsbewilligung entweder auf dem *amtlichen Formular* (eidg. Kreisschr. v. 21. Okt. 1921) erteilen oder durch *Unterzeichnung ins Tagebuch* des Grundbuchamtes (ZGB 964/2) oder in Verbindung mit einer *Quittung* auf der Schuldurkunde. Die Quittung für sich allein würde nicht genügen, da sie keine Löschungsbewilligung enthält. Sie genügt hingegen für *altrechtliche* Grundpfandverschreibungen (kant. Kreisschr. v. Dez. 1936 Ziff. 7). Das gleiche Kreisschreiben empfiehlt für altrechtliche Grundpfandverschreibungen, bei denen oft nicht einmal Gläubiger und Schuldner mehr individualisiert werden können, die *Ausschreibung im Kantonsblatt*, die vom Kreisamt besorgt wird. Erfolgen keine Einsprachen, so kann der Kreispräsident das Grundbuchamt zur Löschung ermächtigen. Ist jedoch ein Nachkomme des Gläubigers oder Schuldners bekannt, so wird empfohlen, vorerst mit demselben Fühlung zu nehmen, damit eventuell der quittierte Pfandtitel beigebracht oder die schriftliche Löschungserklärung erlangt werden kann.

---

[1]) ZBGR 14 S. 259, *Homberger* N 5 u. 12 ZGB 964, N 7 ZGB 969.

5. Vormerkungen und Anmerkungen

Die Vorschriften der GBVo 70 ff über die *Vormerkungen* sind schon für das Uebergangsrecht als massgebend erklärt worden und zwar mit einigen Ergänzungen.

So sind Vereinbarungen über das Nachrücken von Grundpfandgläubigern ins Pfandprotokoll, hingegen die Vormerkungen der anderen grundbuchfähigen persönlichen Rechte im Kaufprotokoll einzutragen (Anleit. Ziff. 27, 28). vgl. III. Kap. 4. Abschn. hievor.

Für die *Pfändungen* wurde bereits intertemporal ein besonderes Register nach dem eidg. Grundbuchformular Nr. 72 geführt. Am Rande *bestehender* Protokolleinträge, auf welche sich die Pfändungen oder Nachlasstundungen beziehen, sind Verweisungen auf das besondere *Pfändungsregister* anzubringen unter Angabe des wesentlichen Inhalts der Verfügungsbeschränkung, des Datums und der Ordnungsnummer im Register (Anleit. Ziff. 29).

In der Praxis spricht sich die Sache folgendermassen ab: Das Betreibungsamt, welches eine Pfändung von Grundstücken vornimmt, reicht ein *Vormerkungsbegehren* in Form einer schriftlichen Anzeige (mittelst Formular) an das Grundbuchamt ein. Dieses muss wie jede Anmeldung ins *Tagebuch* eingetragen werden. Ebenso hat die Eintragung ins *Pfändungsregister* stattzufinden. Des weiteren ist die Pfändung im *Kaufprotokoll* bei den Eintragungen der betreffenden Grundstücke als *Randbemerkung* zu notieren: «Pfändung», Reg. No. (Ordnungsnummer des Pfändungsregisters) . . ., Datum. Eventuell sind Pfändungen auch bei den Eintragungen der betreffenden Grundstücke im *Pfandprotokoll* vorzumerken.

Das Betreibungsamt hat die Pfändungen löschen zu lassen, wenn sie hinfällig werden.

Anschlusspfändungen werden gleichfalls zunächst als Vormerkungsbegehren ins Tagebuch eingetragen, sonst aber nur noch ins Pfändungsregister, nicht aber ins Kaufprotokoll (kant. Kreisschr. No. 1 Ziff. 11). Das gleiche bezieht sich auf *Nach-*

pfändungen, die von einem *weiteren* Gläubiger begehrt werden: also Tagebucheintrag, Einschreibung ins Pfändungsregister unter eigener Ordnungsnummer, aber unter Verweisung auf die Ordnungsnummer der ersten Pfändungsvormerkung («vide auch Nr. . . . oben»). Sollte aber die erste Pfändung beim *Fortbestand der Nachpfändung* gelöscht werden, so müsste die letztere doch im Kaufprotokoll vorgemerkt werden, und aus diesem Grunde empfiehlt es sich, diese Vormerkung gleich von Anfang an zu bewirken (kant. Kreisschr. Nr. 1 Ziff. 10).

Analog ist eine *Nachlasstundung* im Tagebuch, im Pfändungsregister und im Kaufprotokoll vorzumerken.

Der Schuldner und Pfandeigentümer hat die Möglichkeit, sofern die Grundpfandschuld getilgt ist, das formell bestehende *Pfandrecht auf* eine andere Forderung zu *übertragen* und so die nicht gelöschte Grundpfandverschreibung wieder zu verwenden. Für den Protokollführer ist in diesem Falle als Ausweis eine Erklärung des früheren Gläubigers erforderlich, aus der sich der Verzicht auf das Pfandrecht oder die Bewilligung zur Löschung der Grundpfandverschreibung ergibt. Des weiteren ist ein öffentlich beurkundeter Pfandvertrag zwischen dem Eigentümer und dem neuen Gläubiger beizubringen. Diese beiden Ausweise bleiben bei den Belegen des Amtes und es genügt eine *Randbemerkung* bei der betr. Grundpfandverschreibung, unter Hinweis auf die Belege, aus welcher der neue Gläubiger ersichtlich ist (kant. Kreisschr. v. Dez. 1936 Ziff. 4).

Gemäss Anleit. Ziff. 30 hat der Protokollführer, wenn der Eigentümer die Grundstücke, auf welche eine betreibungsrechtliche Verfügungsbeschränkung vorgemerkt ist, veräussern oder belasten will, die Parteien darauf aufmerksam zu machen, dass eine solche Verfügung ungültig sei, soweit dadurch die den Gläubigern aus der Verfügungsbeschränkung erwachsenen Rechte verletzt werden. Der Protokollführer hat im Protokoll und in der Urkunde (mit roter Tinte) zu *bemerken*, dass diese *Mitteilung* erfolgt sei.

Auch die *Auslieferungspflicht* des Vorerben im Falle der Nacherbeneinsetzung (ZGB 490, GBVo 73) und die Errich-

tung einer Heimstätte (ZGB 350 ff, GBVo 73) sind in den Protokollen bei den betroffenen Grundstücken vorzumerken (Anleit. Nr. 31).

Für die Behandlung der *Anmerkungen* sind die Vorschriften der GBVo 78 ff mit den zugehörigen kantonalen Ausführungsbestimmungen schon vor der Einführung des eidg. Grundbuches anwendbar erklärt worden, und zwar mit Betrachtung einiger Ergänzungen (Anleit. Ziff. 32—35).

Gemäss GBVo 78 findet die Anmerkung von *Zugehör* in der Kolonne «Anmerkungen» des Hauptblattes statt, ev. durch Hinweis auf das Beleg, wenn die Notiz zu umfangreich werden müsste. Zugehörerklärungen mit gleichzeitiger Verpfändung (ZGB 805) werden im Pfandprotokoll eingetragen (Anleit. Ziff. 16) und die angemerkte Zugehör ist gemäss Anleit. Ziff. 13 bei allen späteren Rechtsgeschäften unmittelbar nach der Beschreibung desselben aufzuführen.

Die Anmerkung des *Beginnes eines Werkes* (ZGB 841, GBVo 81) erfolgt gemäss Anleit. Ziff. 34 als Randbemerkungen beim betreffenden Grundstück unter Anzeige an den Eigentümer.

Von der gemäss GBVo 80 den Kantonen überlassenen Möglichkeit, öffentliche Wege und öffentlichrechtliche Beschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen, hat Graubünden in der Ausführungsbestimmung zu diesem Artikel Gebrauch gemacht. Es lässt insbesondere anmerken, Beschränkungen bau-, wasser- und forstpolizeilicher Art, ferner zugunsten öffentlicher Strassen und Plätze, rationeller Bewirtschaftung der Grundstücke mit den dazu gehörigen Anlagen und Bauten, historischer Bauwerke und zugunsten der Wahrung der landschaftlichen Schönheit. Des weiteren lässt das kantonale Recht Vermessungsfixpunkte und Triangulierungspunkte 1.—4. Ordnung im Grundbuch vormerken und ermächtigt das kantonale Baudepartement oder das kantonale Vermessungsbureau zu ihrer Anmeldung.

Diese Anmerkungen werden grösstenteils mit der Einführung des eidg. Grundbuches bewirkt werden können, zumin-

dest da, wo bereits Liegenschafts- und Servitutsregister (vgl. V. Kap.) erstellt sind.

6. Teilung, Vereinigung und Neubeschreibung von Grundstücken

Das in den Art. 85 ff. GBVo vorgeschriebene Verfahren bei der Teilung und Vereinigung von Grundstücken wurde schon vor der Einführung des eidg. Grundbuches mit gewissen Ergänzungen anwendbar erklärt (Anleit. Ziff. 36 ff).

Eigentümer, die durch die Teilung Anspruch auf Löschung von Dienstbarkeiten an Teilstücken erlangen (ZGB 743, 744), kann der Protokollführer (an Stelle der Ansetzung einer Einspruchsfrist) direkt zur Abgabe einer Löschungserklärung veranlassen. Wird sie verweigert, so gibt der Protokollführer dem Belasteten davon Kenntnis und überlässt es ihm, nach Gutdünken die Löschungsklage einzubringen.

Die Verteilung der Pfandsumme von Grundpfandrechten auf die Teilstücke (GBVo 87, 88) nimmt mangels Einigung der Kreispräsident auf Antrag des Protokollführers vor und setzt letzteren davon in Kenntnis (EG 2 Ziff. 23).

Die Eintragung der Teilstücke ins Protokoll darf erst vorgenommen werden, nachdem sich der Protokollführer darüber vergewissert hat, dass die neugebildeten Grundstücke gehörig *vermerkt* sind. Das bezieht sich auch auf Teilstücke, die dem bisherigen Eigentümer verbleiben. Einträge, die sich auf Neubauten oder wesentliche Veränderungen bestehender Gebäude beziehen, sind erst vorzunehmen, wenn das Vorhandensein derselben festgestellt ist (Anleit. Ziff. 40). Hier werden dem Beamten *Kognitionsfunktionen tatsächlicher Natur* (Augenscheinsfeststellungen) zur Pflicht gemacht.

Wird ein Protokolleintrag durch diese Aenderungen unübersichtlich, so hat der Protokollführer von amtswegen oder auf Antrag des Eigentümers und unter dessen Mitwirkung eine Neubeschreibung der Liegenschaft in Form eines neuen Eintrags vorzunehmen (Anleit. Ziff. 41).

Wo ein anerkanntes *Vermessungswerk* besteht (Kap. V hernach), dürfen Einträge von Teilungen, Vereinigungen oder Grenzänderungen von Grundstücken, sowie bei Erstellung neuer oder Veränderung bestehender Gebäude nur auf Grund einer vom zuständigen Geometer ausgestellten Mutationstabelle vorgenommen werden (Anleit. Ziff. 39).

7. Anzeigen, Berichtigungen, Verschiedenes

Die durch ZGB 969 dem Grundbuchverwalter auferlegte Pflicht, den Beteiligten von den grundbuchlichen Verfügungen, die ohne ihr Vorwissen erfolgen, Anzeige zu machen, ist von der Einführung des eidg. Grundbuches unabhängig und besteht daher ex lege auch für Kantone mit Grundbuchersatzformen. [1])

Es ist daher kein eigentlicher Rechtsverordnungsakt, wenn in der kant. Anleitung bestimmt wird, dass für die Kauf- und Pfandprotokollführer eine Anzeigepflicht über Verfügungen besteht, von welchen die Beteiligten keine Kenntnis haben (Ziff. 42). Ebenso bedeutet die Aufzählung der Fälle, wo diese Pflicht besteht (GBVo 46 2, 49 3, 66 3, 81, 86 2, 88 3, 95 2, 98 3) nicht eine kantonale Beschränkung der Anzeigepflicht. So ist z. B. die Löschung eines Eintrags dem belasteten Eigentümer, der nicht mitwirkt (vgl. Abschn. 4 hievor), anzuzeigen. [2]) Ebenso ist die Aufgabe eines Miteigentumsanteils den anderen Miteigentümern anzuzeigen. Verzichtet ein Eigentümer auf die leere Pfandstelle und wird demgemäss die Rangänderung eingetragen, so müssen die nachgehenden Grundpfandgläubiger benachrichtigt werden, wie auch in allen Fällen der Löschung einer Vorhypothek den Nachrückungsberechtigten Mitteilung zu machen ist. [3])

Die Nichterfüllung der Anzeigepflicht macht den Grundbuchführer und somit auch den Staat (ZGB 955) verantwort-

---

[1]) ZBGR 12 S. 97 ff., *Leemann* SJZ 10 S. 370, *Homberger* N 1 ZGB 969.
[2]) ZBGR 9 S. 54, S. 72, 10 S. 142, MBVR 11 Nr. 208.
[3]) ZBGR 9 S. 140, 13 S. 144, 15 S. 106.

lich (BGE 52 II 121), ohne aber die Gültigkeit der Verfügung zu berühren.

Berichtigungen erfolgen nach Anleit. Ziff. 45 nach den Bestimmungen von ZGB 977 u. GBVo 98—100; sie erhalten Datum und Unterschrift des Protokollführers. Gesetz und Verordnung sehen zwei verschiedene Verfahren vor, je nachdem die Berichtigung für den Inhalt des Rechts Bedeutung hat oder sich nur auf Schreibfehler bezieht. Letztere darf der Grundbuchverwalter ohne Mitwirkung der Parteien berichtigen, desgleichen Unrichtigkeiten, die den Inhalt des Rechts nicht berühren (GBVo 39). Andere Berichtigungen kann er ohne weiteres nur dann selber anbringen, wenn er das Versehen sogleich entdeckt. Wird aber die Unrichtigkeit erst erkannt, nachdem die Beteiligten oder Dritte vom unrichtigen Eintrag Kenntnis erhalten haben, so ist ihnen davon Mitteilung zu machen und sind sie um schriftliche Einwilligung zur Berichtigung zu ersuchen. Ist diese nicht erhältlich, so hat der Grundbuchverwalter den Richter um Anordnung der Berichtigung zu ersuchen (GBVo 98).

Nach der Anleit. Ziff. 45 hingegen hat er nicht von amtswegen an den Richter zu gelangen, sondern es den Parteien zu überlassen, die Sache gerichtlich auszutragen. Diese Abweichung gilt nur *intertemporal*, in den Ausführungsbestimmungen zur GBVo ist sie nicht enthalten und könnte auch nicht begründet werden.

Ebensowenig ist ein besonderes Berichtigungsbuch nach GBVo 101 schon in der Uebergangszeit vorgesehen.

Ueber die Frage, ob das Grundbuch in *romanischer Sprache* geführt werden dürfe, äussert sich Prof. Tuor in einem Gutachten v. 24. Sept. 1938 [1]) dahin, dass dies gesetzlich zulässig sei. Die Kantone haben nämlich zu bestimmen, in welcher Sprache die Eintragungen und Anmeldungen zu erfolgen haben, wie dies auch der Bundesrat in einem Rekursentscheid betr. den Kanton Waadt anerkannt hat. Die Kantone seien aber nicht

[1]) Gutachten an den Gemeindevorstand der Gemeinde Schuls (ungedruckt).

an eine der drei offiziellen Sprachen gebunden. Art. 116 BV, der die romanische Sprache als nationale (nicht aber als offizielle) anerkennt, sei zwar auf das Grundbuch nicht anwendbar; da die Kantone aber über die Sprache der Eintragungen bestimmen und die romanische Sprache in Graubünden als offizielle anerkannt ist, liege kein Hindernis vor, sie in den Grundbuchkreisen mit romanischer Mehrheit für das Grundbuch zuzulassen.

V. Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs

1. Allgemeines

Die Einführung des eidg. Grundbuches erfolgt unter der Zusammenwirkung von Bund und Kantonen. Demgemäss ist der Bundesrat im ZGB (SchlT 38) angewiesen worden, nach Verständigung mit den Kantonen, den allgemeinen Plan über die Vermessung und die Anlegung des Grundbuches festzulegen. Das Grundbuch muss nämlich, soviel und so allgemein als möglich, auf eine *Vermessung* aller Grundstücke begründet werden. Die Vermessungspläne müssen der Anlage des Grundbuches als Fundament dienen. Die Folien der einzelnen Grundstücke müssen den Flächeninhalt und eine Verweisung auf die Pläne enthalten, damit durch sie in gründlichster Weise die Identität und die äusseren Eigenschaften einer jeden Liegenschaft und Grundbuchnummer festgestellt werden können.

Die Kosten der Vermessung trägt hauptsächlich der *Bund*. Die Triangulation höherer Ordnung ist ausschliesslich Bundessache (I.—III. Ordnung). Aber auch an die Triangulation niederer, d. h. IV. Ordnung zahlt er hohe Beiträge. Den Kantonen fällt die Ausführung der Vermessung und die Anlegung des Grundbuches zu. Mit der *Anlage des Grundbuches* kann in

den einzelnen Gemeinden erst nach der Beendigung der Vermessung in denselben begonnen werden.

Mit Rücksicht darauf, dass die sachenrechtlichen Publizitätseinrichtungen des kantonalen Rechts in ihrer überwiegenden Mehrzahl nicht mit den weitgehenden Rechtswirkungen versehen waren, die das ZGB dem Grundbuche beilegt, kann die Anlage des eidg. Grundbuches in den meisten Kantonen nur auf Grund eines Verfahrens stattfinden, in welchem die bisher nicht eintragsbedürftigen Rechte festgestellt und zur Eintragung gebracht werden, und in dem hinsichtlich den in den kantonalen Büchern figurierenden Rechten untersucht wird, ob sie wirklich so bestehen, wie sie eingetragen sind. Wenn nämlich einmal das eidg. Grundbuch angelegt ist, kann dem gutgläubigen Dritten die Einrede nicht mehr entgegengehalten werden, dass das Recht überhaupt nicht besteht oder anders, als es eingetragen ist.

Ein solches *Bereinigungsverfahren* ist zweckmässigerweise aber nicht auf die Feststellung von Existenz, Inhalt und Umfang der an einem Grundstück bestehenden oder als bestehend behaupteten dinglichen Rechte zu beschränken, sondern das Verfahren auch daran zu benutzen, die dinglichen Rechtsverhältnisse zu vereinfachen, insbesondere Servituten abzulösen, die vielleicht vor Jahrzehnten begründet worden sind, aber infolge Veränderung der Verhältnisse jede Bedeutung verloren haben. Des weiteren werden auch die Pfandrechtsverhältnisse, soweit möglich, rationeller zu gestalten sein.

In erster Reihe müssen zu diesem Zwecke auch Bestimmungen *organisatorischer Natur* getroffen werden. Der Kanton Graubünden hat zunächst in seinem *Einführungsgesetz* zum ZGB v. 23. Mai 1911 die Organisation der künftigen Grundbuchbehörden vorgesehen (Art. 161—172) und die Uebergangsbestimmungen getroffen (Art. 180—184). Zur eidg. Verordnung betr. das Grundbuch v. 22. Febr. 1910 hat er *kantonale Ausführungsbestimmungen* erlassen. Sodann ist eine *Verordnung betr. die Grundbuchvermessungen* v. 24. Mai 1912 ergangen. In weiterer Ausführung der genannten Vorschriften hat das

kant. Bau- und Forstdepartement Anweisungen über die *Aufstellung der Liegenschafts- und Servitutenregister* erlassen. Des weiteren wurde ein *Reglement für die amtlichen Schätzungen* geschaffen. Das bereits genannte Regulativ über die Errichtung von Schuldbriefen und Gülten (in Kraft seit dem 15. März 1914) hat sowohl intertemporale als auch dauernde Bedeutung.

2. Organisatorische Bestimmungen

Die Grundbuchorganisation ist eine *gemeindeweise*, womit in Graubünden an eine alte Tradition angeknüpft wurde (vgl. II. Kap. hievor). Gemäss Art. 161 EG bildet jede Gemeinde einen Grundbuchkreis. Doch ist dem Kleinen Rat die Befugnis vorbehalten, mehrere Gemeinden zu einem Grundbuchkreis zu vereinigen. Die Grundbuchanlage erfolgt nach politischen Gemeinden (Art. 168 EG). Die Führung des Grundbuches eines jeden Grundbuchkreises ist einem *Grundbuchverwalter* anvertraut, dem auch ein Stellvertreter zugeordnet ist. (Art. 162). Beide werden durch die Grundbuchkreise gewählt (Art. 163). Die Obliegenheiten des Grundbuchverwalters bestehen in der *Anlage* und *Nachführung* des Grundbuches (Art. 164). Allen Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltungen ist *Verschwiegenheitspflicht* auferlegt (Ausführungsbest. z. GBVo 111 Ziff. 4).

Die *Ausstandsgründe* sind gleichfalls in den Ausführungsb. z. GBVo 111 Ziff. 12 aufgezählt).

Für die *Grundbücher*, Hilfsregister, Belege, Pläne usw. sind die Grundbuchkreise *verantwortlich* (Ausf.-B. 111 Ziff. 15).

Die Grundbuchverwalter sind zugleich verpflichtet, auf Verlangen die *öffentliche Beurkundung* von Verträgen über die in ihrem Bezirk gelegenen Grundstücke vorzunehmen, auf die sich die Eintragung in das Grundbuch stützt (Art. 165), vgl. III. Kap. 2 hievor.

Die *Einsichtnahme in die Grundbücher* ist nur soweit zu gestatten, als ein Interesse hiefür glaubhaft gemacht wird (vgl. die Ausführungen im II. Kap. 3 b hievor). Entstehen darüber

Differenzen, so sind die Interessenten auf den Weg der Beschwerde an den Kleinen Rat zu verweisen (Ausf.-Best. 111 Ziff. 16).

Die *Aufsicht* über die Anlage und Führung der Grundbücher, wie auch über die hiezu erforderlichen Vermessungen in den einzelnen Grundbuchkreisen steht in erster Linie dem betreffenden *Kreisgerichtsausschusse* zu (untere Aufsichtsbehörde). Die Oberaufsicht über das gesamte Grundbuchwesen hat der *Kleine Rat* (Art. 166). Dieser ahndet Amtspflichtverletzungen der Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung, soweit nicht strafgerichtliche Verfolgung platzzugreifen hat (Art. 167). Der Kleine Rat ist befugt, Beamte zu bezeichnen, welche die Anlage der Grundbücher zu leiten und den Dienst des Grundbuchverwalters zu überwachen haben *(Kantonale Aufsichtsbeamte)*, Ausf.-B. 111 Ziff. 6.

Ausser der disziplinarischen und strafrechtlichen ist eine *zivilrechtliche Verantwortlichkeit* statuiert, die dem *Kanton* obliegt. Er ist (primär) für allen Schaden verantwortlich, der aus der Führung des Grundbuches entsteht, hat aber Rückgriffsrecht auf den *Grundbuchkreis* und dieser wieder auf die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung sowie auch auf die Organe der unmittelbaren Aufsicht, denen ein Verschulden zur Last fällt. Die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung haben angemessene Kautionen zu leisten (Art. 171 EG), die der Kleine Rat festsetzt (Ausf.-B. 111 Ziff. 3).

Zu den organisatorischen Bestimmungen ist zu bemerken, dass sich die gemeindeweise Organisation bei kleinen Gemeinden nicht bewährt hat, da sie nicht in der Lage sind, die notwendigen geschulten Kräfte zu bezahlen. Die Inspektionen haben diesen Nachteil erwiesen, und der Kleine Rat leitet Verhandlungen mit einzelnen Gemeinden ein, um sie zum Zusammenschluss zu grösseren Grundbuchkreisen zu gewinnen.[1])

[1]) *Bericht d. Kl. Rates* 1933 S. 251.

3. Das Bereinigungsverfahren

Da die Vermessung eine wichtige Voraussetzung des Grundbuches ist — sie liefert demselben die erforderlichen Pläne — hat sie in der Regel seiner Anlage vorauszugehen (SchlT ZGB 40). Allein die Vermessung als Grundlage kommt nach Bericht des *Kleinen Rates* [1]) für den grössten Teil des Kantons Graubünden nicht in Frage, so dass das Bereinigungsverfahren und die damit verbundenen Liegenschaftsverzeichnisse für den grössten Teil des Kantons die Einführung und Verwaltung des definitiven Grundbuches vorbereiten und seine Grundlage bilden werden.

Es wurde bereits hervorgehoben, dass das EG im Sinne von SchlT 40 zwei Arten von Grundbuchanlagen unterscheidet:

a. die Grundbuchanlage auf Grund einer amtlichen *Vermessung* (Art. 180) und

b. diejenige auf Grund von *Liegenschaftsverzeichnissen* (Art. 181) [2])

Auf der letzteren liegt in Graubünden das Hauptgewicht. Wir stellen daher auch in unseren Darlegungen das Bereinigungsverfahren voran.

Die Aufnahme einer Liegenschaft in das Grundbuch geschieht nach GBVo 2 durch:

Aufzeichnung im Plan oder im Liegenschaftsverzeichnis,
Anlegung eines Hauptbuchblattes,
Herstellung der Liegenschaftsbeschreibung.

Die *Aufzeichnung im Plan* setzt ein anerkanntes Vermessungswerk voraus. Die Anlage der Pläne hat gemäss der bundesrätlichen Instruktion für die Grundbuchvermessungen vom 15. Dez. 1910, der grossrätlichen Verordnung v. 24. Mai 1912 und der kleinrätlichen Instruktion v. 10. Juli 1912 betr. die Grundbuchvermessungen zu erfolgen (vgl. Abschn. 4 dieses Kapitels). Die Grundbücher müssen mit den Grundbuch-

[1]) *Bericht* pro 1935 S. 260.
[2]) *Mutzner* N 5 ff. SchlT 40.

vermessungswerken durch Nachführung fortwährend in Uebereinstimmung gehalten werden.

Zum Zwecke der *Aufzeichnung im Liegenschaftsverzeichnis* hat hingegen eine Feststellung der Grundstücke und der Rechte und Lasten im Wege eines besonderen Feststellungsverfahrens voranzugehen, die *Bereinigung der Kauf- und Pfandprotokolle* und die Aufnahme der *Liegenschafts- und Servitutenten-Register*. Dass in Graubünden mit den Liegenschafts- auch die Aufnahme von Servitutenregistern nötig ist, kommt daher, dass, wie bereits dargelegt wurde (II. Kap. 2 c. hievor), ein kaum nennenswerter Teil aller Dienstbarkeiten und Grundlasten in die Protokolle Aufnahme gefunden hat. Es finden sich fast überall nur die zu lächerlicher Berühmtheit gelangten Phrasen «mit bisherigen Rechten und Lasten» oder «wie bisher besessen und genossen» u. ä. m.

Man spricht von Bereinigungsverfahren, weil es sich als zweckmässig erweist, mit der Feststellung der bisher grundbuchlich nicht erfassten dinglichen Rechte hinsichtlich Bestand, Inhalt und Rang zugleich eine Bereinigung zu verbinden.[1]) Dieses kantonale Bereinigungsverfahren ist für Graubünden in der Verordnung des Kleinen Rates (ohne Datum) niedergelegt worden, welche die kantonalen Ausführungsbestimmungen zur eidg. Verordnung betr. das Grundbuch v. 22. Febr. 1910 enthält.

Was zunächst die *Organisation der Bereinigung* betrifft, so ist sie den zuständigen Grundbuchämtern, insbesondere dem *Grundbuchverwalter* übertragen, der ja mit den auf Grund der Bereinigung angelegten Büchern weiter zu arbeiten hat. Zur Bewältigung des umfangreichen und zeitraubenden Bereinigungsgeschäftes reicht aber die Arbeitskraft der Grundbuchämter allein nicht aus, die ja nebenbei auch die laufenden Geschäfte zu besorgen haben. Es werde daher für jede Grundbuchgemeinde eine besondere Kommission gebildet, bestehend aus

---

[1]) *Mutzner* SchlT 43 N 4 ff., *Memorial* d. eidg. Just.- u. Polizeidepart. v. 24. Juli 1908 (BBl 1908 IV 536).

mehreren, mindestens zwei, Gemeindedelegierten (vorzugsweise Gemeinderäten), die dem Grundbuchverwalter beigeordnet wurden. Letzterer übernimmt die Funktionen eines Aktuars (Ausf.-B. zu Art. 3 Ziff. 6).

Ausserdem wurde eine *Aufsicht* organisiert, bezw. die ordentliche Aufsichtsbehörde über das Grundbuch, der Kreisgerichtsausschuss mit der Kontrolle der Richtigkeit der Einträge, Anordnung und Form betraut (EG 166, Ausf.-B. zu Art. 3 Ziff. 24). Oberste Aufsichtsbehörde ist auch für das Anlageverfahren der Kleine Rat. Das Verfahren selbst lässt sich in folgende Stadien einteilen: a. Anmeldungen, b. Erstellung des Liegenschafts- und Servitutenverzeichnisses, und Einspruchsverfahrens, c. Anlage des Grundbuches.

a. Anmeldungen. Den Auftakt zum Bereinigungsverfahren gibt eine dreimalige *Publikation des Kleinen Rates* im Kantonsamtsblatt auf den Zeitpunkt, auf welchen in einer Gemeinde die Aufnahme der Liegenschafts- und Servitutenregister an Hand zu nehmen ist (Ausf.-B. zu Art. 3 Ziff. 2). In dieser Publikation werden alle Personen, welche Eigentumsrechte, Dienstbarkeiten (mit Einschluss der selbständigen und dauernden Rechte), Grundlasten und Grundpfandrechte an Liegenschaften beanspruchen, aufgefordert, diese innert bestimmter Frist bei der zuständigen Grundbuchverwaltung *schriftlich* anzumelden. Allfällige Ansprüche von Privaten auf öffentliche Sachen sind ebenfalls anzumelden.[1]) Die Einsichtnahme in die Kauf- und Pfandprotokolle steht allen von der Publikation Betroffenen offen. (Ausf.-B. zu Art. 3 Ziff. 3). Es hätte sich empfohlen, für die Anmeldung ein *Formular* herzustellen und dessen Verwendung als *obligatorisch* zu erklären, da anderenfalls die Gefahr entsteht, dass ein grosser Teil der Anmeldungen wegen Unvollständigkeit zurückgewiesen werden muss.

---

[1]) Oeffentliche Sachen (Flüsse, Seen, Bäche, Gletscher, im Gemeingebrauch befindliche Sachen) sind nämlich von amtswegen dann ins Grundbuch einzutragen, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden (Ausf.-B. zu Art. 1 GBVo).

Zur Anmeldung als *legitimiert* anzusehen ist bei Grundpfandrechten nicht nur der Pfandgläubiger, sondern auch derjenige, der den Pfandtitel in Faustpfandbesitz hat. Gemeindeservituten sollte nicht nur die Gemeinde, sondern auch jeder einzelne Berechtigte anmelden dürfen.

Der Grundbuchverwalter trägt jede Eingabe sofort nach Eingang unter einer fortlaufenden Ordnungsnummer in besonderen Eingabenkontrollen (Formular 69 Tagebuch) ein, wobei Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte voneinander getrennt zu halten sind. Dem Anmeldenden ist die Eingabe auf Wunsch zu bescheinigen (Ziff. 4). Bei Nichtanmeldung innert zwei Monaten seit dem Tage der letzten Publikation wird das Liegenschafts- und Servitutenregister nach Massgabe der Kauf- und Pfandprotokolle erstellt (Ziff. 5).

Die Anmeldungen werden von der Kommission auf ihre Richtigkeit überprüft und mit den Einträgen in den Kauf- und Pfandprotokollen verglichen, bevor der Eintrag im Liegenschafts- und Servitutenregister stattfinden darf. Stimmen die Anmeldungen mit den Protokolleinträgen überein, so ist die Angelegenheit als *richtig* zu betrachten. Ist hingegen ein Recht nicht angemeldet worden, oder bestehen zwischen Anmeldungen und Protokolleinträgen Widersprüche, so sind die letzteren durch Prüfung seitens der Kommission, Befragung der Beteiligten und anderer sachkundiger Personen zu beheben. Ist dies nicht möglich, so ist das Verhältnis als *streitig* vorzumerken.

Besonders in Bezug auf Dienstbarkeiten, die nicht in den Protokollen eingetragen sind, hat die Kommission den Eigentümer zu vernehmen. Wird von ihm das Recht anerkannt, so ist es als *vorhanden* anzusehen und im Register einzutragen. Die Pfandrechte, die vor der Entstehung der Dienstbarkeit bestellt worden sind, gehen derselben vor. Wird das Recht vom Eigentümer nicht anerkannt, so ist es als *streitig* vorzumerken.

Dienstbarkeiten, die in den bisherigen Protokollen zwar eingetragen sind, aber von der Kommission als *gegenstandslos* oder *als wertlos* bezeichnet und überdies nicht angemeldet worden sind, sind als dahingefallen zu betrachten, wenn die Be-

rechtigten und Belasteten auf Befragen sich damit einverstanden erklären (Ziff. 10). Hält der Berechtigte an ihnen fest, während der Belastete deren Zwecklosigkeit geltend macht, so ist das Dienstbarkeitsverhältnis als *streitig* anzumerken.

Die *Sanktion der Nichtanmeldung* wurde nicht nach SchlT 44 2 bestimmt, wonach Rechte, die in den Protokollen nicht eingetragen waren, mangels Anmeldung überhaupt erlöschen, sondern weniger weitgehend dahin, dass das Liegenschafts- und Servitutenregister nach Massgabe der Protokolle aufgestellt wird. Es hätte aber gemäss SchlT 44 1 u. ZGB 973 zumindest ausdrücklich bestimmt werden sollen, dass die nicht angemeldeten Rechte zwar ihre Gültigkeit behalten, aber Dritten, die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden können.[1])

Die eigentliche *Bereinigungsarbeit* beginnt erst, nachdem die Anmeldungsfrist abgelaufen und der Grundbuchverwalter die eingegangenen Anmeldungen zu richten hat. Zu diesem Zwecke ist vorgesehen, dass vor allem *sämtliche Grundstücke* eines Grundbuchkreises bei der Aufnahme gemeindeweise fortlaufend zu *nummerieren* seien. Die Nummerierung beginnt in der Regel im bebauten Gebiet, also in den Ortschaften.[2]) Abschluss der Grundstücknummerierung nach Sektionen mit darauffolgendem Neubeginn ist nicht zulässig (Ziff. 7). Wo keine Vermessungswerke vorhanden sind und auch die Anmeldungen und die Kauf- und Pfandprotokolle den Tatbestand nicht genügend ausweisen, hat die Aufnahme der tatsächlichen Angaben über die Grundstücke (Kulturarten, Grenzen usw.) anlässlich von *Begehungen* zu erfolgen (Ziff. 8).

Diese Nummerierung bildet die *Ordnungsgrundlage* für die anzulegenden Liegenschafts- und Servitutenregister. Nach diesen Nummern sind auch die eingegangenen Anmeldungen zu ordnen. Hernach kann erst zur Ueberprüfung der Anmeldungen

[1]) *Mutzner* N 5 ff. SchlT 44.

[2]) Grundstücke, die zufolge ihres öffentlichen Charakters für das Grundbuch ausser Betracht fallen, unterliegen auch nicht der Nummerierung.

auf ihre Richtigkeit und Uebereinstimmung mit den Einträgen in genanntem Sinne geschritten werden.

Die Aufgabe der Kommission und insbesondere des Grundbuchverwalters kann sich indessen trotz des Wortlautes der kant. Ausführungsbestimmungen nicht auf die Behebung von Widersprüchen beschränken, vielmehr hat er auch da, wo Eintragung oder Anmeldung unbestritten sind, bei jedem Rechte zu untersuchen, ob es überhaupt nach ZGB eintragsfähig ist. Bloss *nachbarrechtliche Beschränkungen* (ZGB 684 ff) sind von der Eintragung auszuschliessen. Hingegen sind *öffentliche Wege und öffentlichrechtliche Beschränkungen* (Beschränkung baupolizeilicher, wasser- und forstpolizeilicher Art, ferner zugunsten öffentlicher Plätze und Strassen, rationeller Bewirtschaftung der Grundstücke mit den dazugehörigen Anlagen und Bauten, historischer Bauwerke, der Wahrung landschaftlicher Schönheit) nach kantonalem Recht ins Grundbuch einzutragen. Auch wichtige Vermessungsfixpunkte (1.—4. Ordnung) sind anzumerken (Ausf.-B. zu GBVo 80).

Gegen die Ablehnung der Eintragung von Rechten, die der Grundbuchverwalter für nicht eintragsfähig hält, bleibt der Beschwerdeweg an die kantonale Aufsichtsbehörden (Kreisgerichtsausschuss, Kleiner Rat) offen.

Der Grundbuchverwalter hat aber auch darauf zu achten, dass die Rechte *datiert* werden können. Lässt sich das Entstehungsdatum einer Dienstbarkeit oder Grundlast nicht mit Sicherheit feststellen, so bleibt nur übrig, das Recht entweder neu zu begründen oder als Datum der Rechtskraft der Bereinigung anzugeben. Soweit eine Einigung zwischen den Beteiligten nicht erzielt werden kann, wäre auch in diesem — von den Ausführungsbestimmungen nicht genannten — Falle das Rechtsverhältnis als *streitig* anzumerken.

Im *Prüfungsverfahren* sind der Kommission weitgehende Befugnisse eingeräumt. Sie kann die Beteiligten zu persönlichen Verhandlungen vorladen, die Rechtstitel gegen Empfangsschein einfordern und überhaupt alle Schritte tun, die zur Aufklärung und Feststellung zweckmässig sind. Sie hat über die mündlichen

und schriftlichen Einvernahmen und Verhandlungen *Protokolle* aufzunehmen, und zwar in *Belegform*, sich von den Beteiligten verbindliche Erklärungen abgeben und die Protokolle von denselben unterzeichnen zu lassen. Die Protokolle sind namens der Kommission vom Grundbuchverwalter zu unterzeichnen und in Belegmappen aufzubewahren (Ziff. 11, 18).

Die von den Beteiligten abgegebenen Erklärungen sind richtigerweise rechtlich so zu behandeln, wie die Grundbuchausweise, soweit nötig also, ist öffentliche Beurkundung zu vollziehen. Dies ist in Graubünden einfach, da der Grundbuchverwalter zugleich öffentliche Urkundsperson ist.

Im Bereinigungsverfahren kann der Grundbuchverwalter *Pfandtitel*, die unklar und zur Eintragung im Register und später im Grundbuch ungeeignet sind, zur Ersetzung durch neue zurückweisen (Ziff. 12).

Ueber die *streitigen Fälle* werden gemeindeweise Verzeichnisse angelegt und diese dem Kleinen Rate vorgelegt, der das Recht hat, zunächst den Parteien noch Vergleichsvorschläge zu machen. Scheitern diese, so setzt die Kommission nach Eingang der Weisungen des Kleinen Rates den Beteiligten eine Frist von einem Monat, um auf dem *Klagewege* die Sache beim zuständigen Gericht anhängig zu machen. Unterlassung der Klage gilt als Rechtsverzicht. Bei eingetragenen Rechten ist die *Klägerrolle* in der Regel der Partei zuzuweisen, die eine Aenderung des Eintrags verlangt. Bei nichteingetragenen Rechten ist die Klägerrolle der Partei zuzuteilen, die Rechte geltend macht (Ziff. 14).

Die Gerichte haben diese Klagen möglichst rasch zu behandeln und vom Klageeingang der Grundbuchverwaltung Kenntnis zu geben. Das Urteil mit Rechtskraftsbescheinigung hat sodann der Anmeldungspflichtige dem Grundbuchverwalter vorzulegen (Ziff. 15).

b. Erstellung des Liegenschafts- und Servitutenverzeichnisses. Ist das Verfahren soweit gediehen, so hat der Grundbuchverwalter die *Liegenschafts- und Servitutenregister* anzulegen und zwar für jedes Grundstück auf einem besonderen Formular

(Ziff. 9, 16). Für die Aufstellung dieser grundlegenden Register hat der Kleine Rat eine sehr eingehende Instruktion aufgestellt (ohne Datum).

Zu diesen Liegenschafts- und Servitutenregistern sind noch besondere alphabetische *Eigentümerregister* anzulegen (Ziff. 17). Nach beendigter Aufstellung der Liegenschafts- und Servitutenregister sind die Anmeldungen mit den Nummern dieser Register zu versehen und zusammen mit den Protokollen, wie bereits erwähnt wurde, in Belegmappen aufzubewahren.

Es folgt nun die *öffentliche Auflegung* der Liegenschafts- und Servitutenregister während eines Monats, die sowohl im Kantonsamtsblatt dreimal veröffentlicht als auch in den Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht wird. Darin werden die Besitzer und Berechtigten aufgefordert, allfällige Einsprachen gegen die Register schriftlich und begründet innert bestimmter Frist bei der Grundbuchverwaltung einzureichen. Die Sanktion der Unterlassung einer Einsprache ist die Verwirkung jedes weiteren Einspracherechts (Ziff. 20). Diese Einsprachen können sich wohl nach Anmeldungen noch nicht eingetragener Rechte darstellen, für die diese Gelegenheit eine letzte Frist zur Nachholung darstellt.

Das Verfahren über die eingegangenen Einsprachen ist das gleiche wie das bei der erstmaligen Publikation bereits beschriebene. Die Eigentümer haben die betreffenden Register unterschriftlich anzuerkennen (Ziff. 21).

c. Anlage des Grundbuches. Das letzte Stadium des Verfahrens bildet die Anlage des eidgenössischen Grundbuches. Die Kommission wird in diesem Stadium aufgelöst und die ganze weitere Geschäftsführung geht auf den Grundbuchverwalter über (Ziff. 22).

Dieser hat nunmehr den Inhalt der bereinigten rechtskräftigen Grundstückverzeichnisse auf die Grundbuchblätter gemäss den eidg. Formularen 61—63 nach Massgabe der Vorschriften der GBVo und der kantonalen Ausführungsbestimmungen zu übertragen. Gemäss diesen letzteren (zu Art. 5 GBVo) kom-

men für die *Hauptbuchanlage* zwei Systeme in Betracht, nämlich:

System I. Zusammenstellung des Hauptbuches aus den Formularen 61 (Einzelblatt mit beschränktem Raum für die Beschreibung der Grundstücke) und 63 (Kollektivblatt), wobei noch die besonderen Liegenschaftsbeschreibungen herzustellen sind (Formular 64).

System II. Zusammenstellung des Hauptbuches aus den Formularen 62 (Einzelblatt mit erweitertem Raum für die Beschreibung der Grundstücke) und 63, wobei die Liegenschaftsbeschreibungen einzig für die Hauptblätter (nach Formular 63) herzustellen sind.

Das erste System ist für grössere und industrielle Ortschaften, das zweite für die Aussengebiete solcher Ortschaften zu verwenden und für Grundbuchkreise mit geringem Liegenschaftsverkehr. Die Anwendung beider Systeme im gleichen Grundbuchkreis ist in Graubünden im Einverständnis mit der Aufsichtsbehörde zulässig (Ausf.-B. zu Art. 5 GBVo).

Mit der Anlegung des Hauptbuches hat die Erstellung der *Hilfsregister* (GBVo 108) parallel zu gehen. Ist die Grundbuchanlage für einen Grundbuchkreis fertiggestellt, so hat der Grundbuchverwalter dem Kreisgerichtsausschuss und dieser dem Kleinen Rat hievon Kenntnis zu geben. Der Kleine Rat lässt die Grundbuchanlage durch den Kreisgerichtsausschuss und den Aufsichtsbeamten auf die Richtigkeit der Einträge, Anordnung und Form prüfen. Sind allfällige Mängel verbessert, so wird die Grundbuchanlage auf Antrag des kantonalen Aufsichtsbeamten (vergl. Abschn. 2 hievor) vom Kleinen Rat genehmigt und *in Kraft erklärt*, Ausführ.-B. zu Art. 3 (Ziff. 25).

Der Beschluss der Aufsichtsbehörde wird, trotzdem die Ausf.-Best. es nicht ausdrücklich vorsehen, im Kantonsamtsblatt veröffentlicht. Als Beispiel einer solchen Veröffentlichung sei angeführt: [1])

«Die Grundbuchanlage des Grundbuchkreises *Thusis* ist fertig erstellt. Dieselbe ist durch Beschluss des hochlöbl. Kleinen

[1]) Beilage z. Kantons-Amtsbl. No. 2 v. 15. Jan. 1938.

Rates des Kantons Graubünden v. 30. Dez. 1937 genehmigt und auf den 1. Jan. 1938 in Kraft erklärt worden. — Das neue Grundbuch, nach den Vorschriften des ZGB erstellt, ersetzt die bisherigen Kauf- und Pfandprotokolle der Gemeinde Thusis. — Es können nunmehr alle nicht eingetragenen, der Eintragung bedürftigen dinglichen Rechte gegenüber Dritten, die sich im guten Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr geltend gemacht werden.

Thusis, den 10. Januar 1938.

Grundbuchamt Thusis:
V. Buchli».

Das Wesentliche an dieser Veröffentlichung ist der Zeitpunkt, von welchem ab die *positive Rechtskraftwirkung* des Grundbuches beginnt (vgl. II. Kap. 3 b. hievor). Die Rückdatierung (auf den 1. Jan.) kann sich u. E. nicht auch auf die positive Rechtskraftwirkung beziehen, da diese erst entsteht, wenn die gutgläubige Partei weiss, dass es sich um eine Eintragung in ein eidg. Grundbuch handelt, was vor der Publikation der Inkraftsetzung kaum der Fall sein wird.

Während der Hängigkeit des Bereinigungsverfahrens sind für den Rechtsverkehr die bisherigen Kauf- und Protokollbücher zu benutzen. Zum Zwecke der Nachführung bereits erstellter Liegenschafts- und Servitutenregister, welche bereits gemäss den Vorschriften über die Grundbuchführung zu erfolgen hat, müssen daher die Protokollführer den Grundbuchverwaltungen von allen Veränderungen Anzeige machen. Da in Graubünden Protokollführer und Grundbuchverwalter in der Regel die gleiche Person ist, hat jedenfalls eine Einschreibung dieser Mutationen in die Eingabenkontrolle stattzufinden (Ziff. 26), damit sie bei der Anlegung des eidg. Grundbuches Berücksichtigung finden kann. Ist bereits für ein Grundstück im Hauptbuch des erstellten, aber noch nicht in Kraft gesetzten Grundbuches ein Blatt eröffnet worden, so ist das Grundbuch bei weiteren Mutationen dieser Liegenschaft verordnungsmässig nachzuführen.

Schliesslich hat der Kleine Rat noch eine *Gebührenordnung* v. 15. Okt. 1913 für die Eintragungen ins Grundbuch und

den damit verbundenen Beurkundungen erlassen, die im Interesse einer wirksamen Durchführung des Bereinigungsverfahrens die Gebühren ziemlich tief angesetzt hat (0,2‰).

In Graubünden sind bis 1939 Grundbuchanlagen nach eidg. Vorschriften genehmigt und in Kraft gesetzt worden nur für *Chur* I und II (ohne die Waldungen und Maiensässe), *Davos* I, II und III, *Sils-Domleschg*, *Madulein*, *St. Moritz*, *Celerina*, *Samaden*, *Pontresina*, *Zuoz*, *Arosa*, *Thusis* und *Scanfs*. (Vgl. III. 1. oben.)

4. Das Vermessungsverfahren

Der Grundsatz der *Realfolienordnung* ist zunächst formeller Natur, ergibt sich aber zumindest als Postulat aus dem Oeffentlichkeitsprinzip mit seinen einschneidenden materiellen Wirkungen (ZGB 973), denn nur bei einer übersichtlichen Ordnung des Grundbuches, wie sie die Realfolie verbürgt, dürfte eine folgerichtige Durchführung des Oeffentlichkeitsprinzips gerechtfertigt sein.[1]) Die Realfolie gibt der Grundbuchanlage aber erst ihren vollen Wert, wenn sie sich auf eine zuverlässige Vermessung von Grund und Boden stützt. Darum schreibt ZGB 950 eine derartige *amtliche Vermessung und Plananlage* vor. Eine solche Vermessung verlangt aber geraume Zeit und ist insbesondere bei billigem Boden, wie grösstenteils in Graubünden ausserhalb der Städte und Kurorte, mit teilweise unwirtschaftlich hohen Kosten verbunden. Es wurde bereits im vorigen Abschnitt erwähnt, dass SchlT 40 deshalb die Anlage des Grundbuches mit Einwilligung des Bundesrates gestattet, wenn genügend Liegenschaftsverzeichnisse vorhanden sind.

Nichtsdestoweniger hat Graubünden auch im Vermessungswesen verhältnismässige Fortschritte zu verzeichnen, die sich z. B. mit denen des Wallis, der Waadt und Freiburg vergleichen lassen.

Die gesetzlichen Grundlagen der Vermessungsarbeiten bilden Art. 950 ZGB u. SchlT 38—42, ferner die *Verordnung*

[1]) *Huber* SPR III 87.

des Bundesrates v. 30. Dez. 1924 betr. die Grundbuchvermessungen v. 5. Dez. 1919 betr. Beteiligung des Bundes an den Vermessungskosten und die *Instruktion* des Bundesrates für die Vermarkung und Parzellarvermessung v. 10. Juni 1919.

Gemäss den Einführungsbestimmungen zum ZGB sind die Rollen in der Durchführung der Vermessungen in der Anlage des Grundbuches zwischen Bund und Kantonen verteilt, und zwar so, dass die Kantone dabei die *ausführenden Organe* bilden, während dem Bunde die Oberleitung der Arbeiten und die Tragung des Hauptteiles der Vermessungskosten obliegt. In Graubünden ist in dieser Richtung die kleinrätliche *Verordnung* v. 24. Mai 1912 betr. die Grundbuchvermessungen ergangen, sowie die Instruktion des Kleinen Rates v. 10. Juli 1912. Die den Kantonen obliegende Aufgabe für die Parzellarvermessung ist die Triangulation IV. Ordnung, die sich an die vom Bunde erstellte Triangulation höherer (I.—III.) Ordnung anzuschliessen hat.

Zur Lösung dieser Aufgabe bedarf der Kanton *besonderer* Organe. Im Kanton Graubünden ist bereits am 30. Mai 1890 vom Grossen Rat eine Verordnung über Unterstützung der Katasteraufnahmen in den Gemeinden ergangen und das gesamte Katasterwesen unter der Aufsicht des Kleinen Rates gestellt worden (§ 8). Ebenso hat damals der Grosse Rat Ausführungsbestimmungen zur genannten Verordnung erlassen (vom 25. Mai 1895). Mit der genannten Verordnung v. 24. Mai 1912 wurden diese beiden Erlasse aufgehoben (Art. 50) und eine *neue Organisation* erstellt.

Das Grundbuchvermessungswesen ist mit der genannten Verordnung v. 1912 der Leitung des *kantonalen Bau- und Forstdepartements* unterstellt worden, welchem ein besonderes *Vermessungsbureau* beigeordnet wurde, bestehend aus einem Kantonsgeometer und dem nötigen Hilfspersonal, die durch den Kleinen Rat gewählt werden (Art. 1). Der *Kantonsgeometer* leitet das Vermessungsbureau, ordnet die technische Hilfe bei der Bereinigung und Vermarkung der Gemeindegrenzen an, teilt die Gemeindegebiete in Vermessungssektionen ein und

leitet die Triangulationsarbeiten. Er hat ferner eine Reihe weiterer Funktionen, betreffend die Ueberwachung und Prüfung der Grundbuchvermessungen (Art. 2).

Die *Ausführung der Parzellarvermessungen* als Hauptteil der Grundbuchvermessung erfolgte bisher fast ausschliesslich durch *freierwerbende Grundbuchgeometer* in Akkord auf Grund von Vermessungsverträgen der einzelnen Gemeinden mit diesen Geometern. Der Abschluss solcher Verträge ist nämlich Sache der einzelnen Gemeinden vorbehaltlich der Genehmigung durch den Kleinen Rat und das eidg. Justiz- und Polizeidepartement (Art. 5). Der Kanton unterstützt die Gemeinden mit 20—50 % der die Bundessubvention (vgl. Kap. V Abschn. 1 hievor) übersteigenden eigentlichen Vermessungskosten (Art. 9).

Hingegen ist die Durchführung der Triangulation IV. Ordnung, welche die Grundlage der Parzellarvermessungen abgibt, Sache des Kantons, der auch die Kosten trägt und gemeinsam mit der Abteilung für Landestopographie des Schweiz. Militärdepartementes die Einteilung der Tringulationssektionen vornimmt (Art. 11).

Vor dem Beginn der Feldarbeiten wird auf Anordnung des Kleinen Rates von den betreffenden Kreisämtern eine *amtliche Bekanntmachung* über die vorzunehmenden Triangulationsarbeiten erlassen (Art. 25) (bundesrätliche Instruktion), welche den Zweck der Triangulation, die Anordnung derselben, die Duldungspflicht der Grundeigentümer und das Betretungsrecht umschreibt (Art. 13).

Vor der Vermessung ihres Gebietes sind alle Gemeinden verpflichtet, die *Gemeindegrenzen* zu bereinigen und zu *vermarken* (Art. 17 ff). Streitigkeiten über Grenzen werden durch eine vom Kleinen Rat ernannte Kommission behandelt und mangels Einigung dem zuständigen Zivil- oder Administrativrichter zur Entscheidung unterbreitet (Art. 24 ff).

Der Grundbuchvermessung eines Gemeindegebietes hat ferner die *Vermarkung der Grundstücke* voranzugehen (Art. 29). Dies geschieht durch eine von der Gemeinde bestellte Mark-

kommission (Art. 30 ff). Streitige Grenzen werden auf gerichtlichem Wege bereinigt (Art. 35).

Die *Vermessungszeichen* unterstehen einem besonderen strafrechtlichen Schutz (Art. 45 ff).

Gemäss der kleinrätlichen Instruktion v. 10. Juli 1912 ist jedes *Vermessungswerk* nach seiner Vollendung und Verifikation in der betreffenden Gemeinde zur Einsicht der Interessenten öffentlich aufzulegen (Art. 31). Die Auflage dauert mindestens 30 Tage und wird durch dreimalige Publikation im Amtsblatt und auf andere ortsübliche Weise bekannt gemacht (Art. 32). Allfällige *Einwendungen* gegen das Vermessungswerk sind von den Eigentümern auf dem Güterzettel mit bestimmter Bezeichnung der streitigen Punkte anzubringen. Die Einwendungen werden vom Kantonsgeometer begutachtet. Findet er sie begründet, so ist ihre sofortige Erledigung zu veranlassen, während unbegründete Einwendungen durch besonderen Entscheid zurückgewiesen werden (Art. 35 ff).

Ueber die richtige Auflage des Vermessungswerkes und die Erledigung der Einwendungen ist von der Gemeindebehörde ein Zeugnis auszustellen und dem Geometer zu übergeben. Dieser übermittelt das fertige Vermessungswerk mit dem Zeugnis über die stattgefundene öffentliche Auflage dem Kantonsgeometer zum Abschluss der Verifikationsarbeiten. Hierauf ist das Operat dem Baudepartement zuhanden des Kleinen Rates einzureichen, welcher das Vermessungswerk als rechtskräftig erklärt, wodurch die Pläne und übrigen Bestandteile die *Eigenschaft von öffentlichen Urkunden* mit amtlicher Glaubwürdigkeit erhalten. Der Kleine Rat übermittelt schliesslich das Protokoll über die Anerkennung des Vermessungswerkes, den Verifikationsbericht und eine Kopie des Uebersichtsplanes dem *Bundesrat* zum Zwecke der Anerkennung durch denselben und eine Kostenberechnung zum Zwecke der Erlangung der gesetzlichen Subvention (Art. 38 ff).

So schliesst sich die Triangulation IV. Ordnung und die Parzellarvermessung an die Triangulation höherer (I.—III.) Ordnung und damit — durch Genehmigung des Bundesrates

— an die allgemeine *trigonometrische Landesvermessung* an.[1]) Auf dieser amtlichen Vermessung beruhen die *Grundbuchpläne*, die das einzelne Grundstück nach Lage und Grenzen bezeichnen und so das Objekt der entsprechenden Rechte und Belastungen als bestimmten Teil der Erdoberfläche.

Der *Plan wird wesentlicher Bestandteil des Grundbuches.* Dadurch dass das Hauptbuch auf den Plan verweist, nimmt es dessen Angaben in sich auf und macht sie zu seinem Inhalt. Bis zur Inkraftsetzung der Grundbuchanlage kommt dem Plan des amtlich anerkannten Vermessungsoperates nur die genannte Bedeutung einer öffentlichen Urkunde über einen Tatbestand zu, ohne dass seine Angaben als solche des Grundbuches zu werten wären.[2])

Darum steht die *Berichtigung der Pläne*, solange sie nicht durch Verweisung auf dem Hauptbuchblatt Teil des Grundbuches geworden sind, den Vermessungsorganen zu. Nachher ist zu unterscheiden, ob die Berichtigung bloss den deskriptiven Teil des Planes berührt (Bauten, Kulturarten) oder aber Rechtsverhältnisse und deren Umfang, wie insbes. Parzellen- und Dienstbarkeitsgrenzen. Im ersteren Falle kann die Berichtigung durch die Vermessungsorgane folgen, im zweiten dagegen nur mit Einwilligung der betroffenen Personen oder durch richterliches Urteil.[3])

Die *Nachführung des Vermessungswerkes* ist Sache der Nachführungsgeometer, mit denen die Grundbuchkreise entsprechende Verträge schliessen wie mit den Vermessungsgeometern (Art. 46 ff kant. Instr.). Diese Geometer haben alle Aenderungen in der Person des Eigentümers, alle Grenz- oder Dienstbarkeitsänderungen, Teilungen und Vereinigungen von Grundstücken usw. nachzutragen. Das geschieht auf Mutationsplänen und Mutationstabellen (Art. 54 ff).

Gestützt auf Messurkunde und Mutationstabelle nimmt der Grundbuchverwalter die erforderlichen Blatteröffnungen und

[1]) *Mutzner* Komm. SchlT 38—42.
[2]) BGE 59 II 225, 44 II 467.
[3]) MBVR 52 S. 319.

Buchungen bezw. Abänderungen und Löschungen vor und es gehen sodann die Mutationsakten an den Nachführungsgeometer zurück zur Eintragung der Aenderungen im Grundbuchplan (vgl. bundesr. Instr. II Art. 65/81).

Für die Grundbuchvermessungen *haftet der Kanton* nicht nach der strengen Sonderbestimmung des ZGB 955, sondern nach allgemeinen Grundsätzen des kantonalen Rechts.[1])

Die kantonale Instruktion v. 10. Juli 1912 enthält schliesslich Bestimmungen über das *Ordnen und Aufbewahren* der Vermessungswerke (Art. 41 ff).

Ueber den *Stand der Grundbuchvermessung im Kanton Graubünden* ist schliesslich auszuführen:

Bis zum 31. Dez. 1936 wurden vom Gesamtflächeninhalt, der 7113 km² beträgt, als Grundbuchvermessung anerkannt *572 km²*, während *753 km²* sich in Vermessung befanden. Das noch zu vermessende Gebiet beträgt, unter Abrechnung der nicht zu vermessenden Teile 5690 km². In der ganzen Schweiz sind ca. *24 %* des Gesamtflächeninhaltes vermessen, in Graubünden nur ca. 6 %.[2])

Anerkannte Operate bestehen (nach der Reihenfolge der Anerkennung) für folgende Gebiete:

Davos-Landwassertal, Ilanz-Waltensburg, St. Moritz - Celerina, Alvaneu, Bernina, Roveredo, Lostallo, Arosa, Reichenau, Maienfeld, Madulein-Bernina, Fünf Dörfer, Schuls, Bergell, Domleschg, Grono, Ardez, Andeer, Flims, Truns, Davos Seitentäler, Klosters, Lenzerheide, Schiers, Avers, Rheinwald, Oberengadin.

Das kant. Baudepartement ist darauf bedacht, dass die Einführung des eidg. Grundbuches mit der Vermessung Schritt hält. Doch konnte das bis heute noch nicht vollständig erreicht werden, und der Kleine Rat sah sich in den letzten Jahren mehrfach veranlasst, die Gemeinden mit anerkannten Grundbuchvermessungen zu ermahnen, energischer an die Grundbuchanlage heranzutreten.

[1]) BGE 57 II 569 f, MBVR 25 S. 319.

[2]) Vgl. *Baltensperger* 25 Jahre schw. Grundbuchvermessung S. 39.